

09
年報



中國置業投資控股有限公司*

CHINA PROPERTIES INVESTMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

股份代號：736

* 僅供識別之用

目錄

公司資料.....	2
主席報告書.....	3
董事及高級管理層簡歷.....	5
管理層評論及分析.....	7
董事會報告書.....	9
企業管治報告.....	14
獨立核數師報告書.....	19
綜合收益表.....	21
綜合資產負債表.....	22
綜合權益變動表.....	23
綜合現金流動報表.....	24
資產負債表.....	26
財務報表附註.....	27
五年財務概要.....	81
本集團持作投資物業.....	82

公司資料

董事會

執行董事

俞惠芳(主席)

區達安

獨立非執行董事

黎偉賢

林紋銳

曹潔敏

公司秘書

葉玉勝

授權代表

俞惠芳

葉玉勝

核數師

陳葉馮會計師事務所有限公司

主要往來銀行

中國工商銀行(亞洲)

註冊辦事處

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點

香港

金鐘道89號

力寶中心2座

20樓2001室

香港股份過戶登記處

卓佳秘書商務有限公司

香港

皇后大道東28號

金鐘匯中心26樓

網址

<http://www.736.com.hk>

法律顧問

李智聰律師事務所

股份代號

736

主席報告書

本人欣然向股東提呈中國置業投資控股有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)截至二零零九年三月三十一日止年度之年度業績。

財務業績

於回顧年度，本集團之營業額約為19,600,000港元。本年度之經審核虧損淨額約為216,900,000港元，而每股基本虧損為12.3港仙。本年度之虧損主要來自本集團投資物業之公平值變動未變現虧損約252,300,000港元。

業務及經營回顧

於本年度，本集團持續專注於物業投資業務上。二零零九年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，年內之平均佔用率達100%。投資物業乃根據經營租約租予第三方，租期介乎兩年至十年。投資物業所產生之租金收入約為每年16,300,000港元。

為分散本集團之現有業務組合，於二零零八年七月二十九日，就建議收購位於中國湖北省之鐵及銅礦區與獨立第三方訂立無法律約束力之諒解備忘錄。該諒解備忘錄其後由於全球金融危機導致之全球經濟衰落而終止。然而，由於長遠而言對有色金屬之需求正在增加，本公司董事對礦業保持樂觀態度。

展望

雖然上海物業市場之市場氣氛於最近有所改善，董事會對中國物業市場之長遠整體趨勢並不樂觀，此乃由於期內全球衰退帶來難以預計及無法控制之因素所致。董事認為，中國經濟增長比較緩慢，加上經濟復甦期不明朗，上海之地產物業市場前景將繼續受到影響。因此，本公司一間附屬公司與獨立第三方訂立日期為二零零九年六月二十二日之買賣協議，出售於上海之一項物業。有關詳情載於本公司日期為二零零九年七月十四日之通函。

主席報告書

近期，中國政府果斷地公佈一系列經濟刺激方案，協助有色金屬行業復甦，並已採取多項措施刺激內需及穩定市況。所有該等措施會對中國的有色金屬行業帶來正面影響。鑑於中國可能出現持續經濟增長，預期有色金屬之需求將長遠維持於高位。董事因此認為，有色金屬業實屬本集團之另類投資機遇，可藉此分散本集團之現有業務組合，以及拓闊本集團之收益來源，故參與有色金屬業對本集團實屬有利。因此，本公司於二零零九年六月四日就收購位於中國內蒙古一個銅及鉬礦區與金順國際有限公司訂立買賣協議，詳情載於本公司日期為二零零九年六月三十日之通函。董事認為，有關收購事項將讓本集團多元化發展其現有業務至參與有色金屬市場，從而將擴闊本集團之收入基礎及改善其財務表現。

本公司亦有意持續其於物業投資之現有業務。然而，誠如以上所述，董事會對中國物業市場之長遠整體趨勢並不樂觀，本集團將不排除任何以董事會接受之價格出售本集團現時持有之投資物業之機會。

鳴謝

本人謹藉此機會衷心感謝全體股東及業務夥伴對本集團不斷鼎力支持，亦謹此感謝各董事及全體員工於年內之努力及對本集團所作出之貢獻。

主席
俞惠芳

香港，二零零九年七月二十四日

董事及高級管理層簡歷

執行董事

俞惠芳女士，46歲，二零零九年三月獲委任為本公司主席、執行董事及行政總裁。俞女士於企業管理、企業融資、合併及收購方面擁有豐富經驗。彼負責本集團之整體管理、策略計劃及業務發展。

區達安先生，53歲，於二零零六年五月獲委任為執行董事。區先生於一九八九年取得珠海書院之工商管理學士學位，於銀行業務及融資方面擁有近28年經驗。彼負責本集團之整體管理。

獨立非執行董事

林紋銳先生，26歲，於二零零九年一月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬及提名委員會成員。林先生持有倫敦大學理科學士學位。彼於銀行業及市場業擁有豐富經驗。彼現時為一間國際顧問公司及香港新世紀論壇之董事。

黎偉賢先生，44歲，於二零零九年四月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬及提名委員會成員。黎先生為英國國際會計師公會資深會員及香港會計師公會執業會員。彼畢業於香港樹仁大學，並主修會計學。在過往20年之審計經驗當中，黎先生曾參與從事製造業、建築、物業投資、軟件開發業務等之香港上市公司及跨國企業以及美國證券及期貨事務監察委員會相關客戶之審計工作。另外，彼亦參與多項於中華人民共和國，香港特別行政區，新加坡及美國等地之公開招股及盡職審查等工作。彼現時為黎偉賢會計師事務所之獨資經營者。

曹潔敏女士，24歲，於二零零九年五月獲委任為本公司獨立非執行董事、審核委員會及薪酬及提名委員會成員。曹女士持有上海對外貿易學院國際經濟法學士學位。曹女士現持有中國司法部頒發之執業證書。目前，彼於三菱東京UFJ銀行(上海分行)國際結算部就職。

董事及高級管理層簡歷

高級管理層

葉玉勝先生，44歲，於二零零八年五月獲委任為本公司財務總監及公司秘書。葉先生於會計及財務管理方面擁有豐富經驗。於加入本公司前，葉先生於一間香港上市公司擔任財務總監及公司秘書。彼持有會計學士學位及企業融資碩士學位。彼為特許公認會計師公會資深會員，並為香港會計師公會會員。

韓衛先生，38歲，於二零零八年十二月獲委任為本公司全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司之董事及法定代表。韓先生於銀行業及業務管理方面擁有豐富經驗。韓先生於獲委任前在一間位於上海之投資公司任職總經理約5年，並曾擔任上海銀行之經理。

管理層討論及分析

經營業績

於回顧年度，本集團之營業額約為19,600,000港元(二零零八年：約18,700,000港元)，較去年增加約4.8%。

本年度之經審核虧損淨額約為216,900,000港元(二零零八年：約28,800,000港元)，而每股虧損為12.3港仙。本年度之虧損主要來自本集團投資物業之公平值變動未變現虧損。於二零零九年三月三十一日，本集團投資物業已經獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司重估為約229,200,000港元(二零零八年：約470,700,000港元)。於本年度，本集團於其收益表內錄得投資物業之公平值變動虧損約252,300,000港元。然而，該虧損並未對本集團之現金流量構成影響。其間，本集團投資物業之相對累計遞延稅項撥備於年內減少約61,900,000港元，有助減少本集團之整體虧損。

年內，本集團之行政開支及經營開支約為35,400,000港元(二零零八年：約21,000,000港元)，包括撇銷購買投資物業之按金約16,900,000港元(二零零八年：無)。本集團之融資成本為約8,800,000港元(二零零八年：約6,000,000港元)，其自以位於上海之兩項投資物業作擔保之銀行貸款產生。

業務回顧

本集團於年內繼續專注於物業投資業務。於二零零九年三月三十一日，本集團所持有之投資物業之總樓面面積約為10,736平方米，年內之平均佔用率達100%。投資物業乃根據經營租約租予第三方，租期介乎兩年至十年。投資物業所產生之租金收入約為每年16,300,000港元。

流動資金及財務資源

於二零零九年三月三十一日，本集團之流動負債淨值約為7,500,000港元(二零零八年：流動資產淨值約35,400,000港元)，包括現金及銀行結餘約6,400,000港元(二零零八年：約25,000,000港元)。

於二零零九年三月三十一日，本集團擁有借貸約102,800,000港元(二零零八年：約109,400,000港元)。所有借貸為有抵押銀行貸款，當中13.3%須自結算日起計一年內償還、6.6%須於一年後但兩年內償還、30.4%須於兩年後但五年內償還及49.7%須於五年後償還。資本負債比率(經界定為銀行借貸總額除以股東資金之百分比)約為77%(二零零八年：32%)。

管理層討論及分析

投資狀況

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何證券、債券及其他金融衍生工具之重大投資。

匯兌風險

由於本集團資產及負債大部份以人民幣計值，而本集團之負債均由其資產抵償，本集團毋須承擔任何重大匯兌波動風險。於回顧期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖用途。

資本架構

本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度之股本架構並無變動。

抵押本集團之資產

於二零零九年三月三十一日，本集團已抵押價值123,811,000港元之投資物業，為本集團全資附屬公司上海祥宸行置業有限公司獲授之一般銀行融資提供擔保。

或然負債

於二零零九年三月三十一日，本集團並無任何重大或然負債(二零零八年：無)。

收購及出售附屬公司

於截至二零零九年三月三十一日止年度，並無重大收購及出售本集團之附屬公司及聯屬公司。

僱員

於二零零九年三月三十一日，本集團約有28名僱員(二零零八年：42名)。薪酬乃參考法定最低工資、市場慣例並視乎個別員工之表現、資歷及經驗而訂定。本集團向僱員提供強制性公積金及保險計劃。本集團採納購股權計劃及獎勵計劃以鼓勵員工竭誠效力本集團。

董事會報告書

本公司董事(「董事」)謹提呈董事會報告，以及本公司及本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之經審核財務報表。

主要業務

本公司之主要業務為投資控股。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註18。

業績及股息

本集團截至二零零九年三月三十一日止年度之業績載於第21頁之綜合收益表。

董事不建議就本年度派發股息。

財務資料概要

本集團過往五個財政年度摘錄自經審核財務報表並經重新分類(倘適用)之已公佈業績及資產與負債概要載於第81頁。此概要並非經審核財務報表之一部份。

物業、廠房及設備及投資物業

本公司物業、廠房及設備及本集團物業、廠房及設備及投資物業於年內之變動詳情載於財務報表附註16及17。

股本及購股權

本公司之股本及購股權於年內之變動詳情連同有關理由分別載於財務報表附註26及27。

優先購買權

本公司之公司細則(「公司細則」)或百慕達法例概無有關優先購買權之規定，限制本公司須按比例向現有股東發售新股份。

購買、贖回或出售本公司之上市證券

本公司或其任何附屬公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內概無購買、贖回或出售本公司任何上市證券。

董事會報告書

儲備

本公司及本集團於年內之儲備變動詳情分別載於財務報表附註28及綜合權益變動表。

可供分派儲備

於二零零九年三月三十一日，由於股份溢價賬之限制，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額約為91,097,000港元(二零零八年：約186,188,000港元)。

主要客戶及供應商

於回顧年度內，本集團五位最大客戶之營業額佔年度總營業額約87%，其中最大客戶佔約28%。本集團向五位最大供應商之採購額佔本年度總採購額100%，其中最大供應商佔約75%。

本公司董事、彼等之任何聯繫人士或任何股東(據董事所知悉，擁有本公司5%以上已發行股本者)概無於本集團五位最大客戶及五位最大供應商擁有任何實益權益。

董事

於年內及截至本報告日期在任之本公司董事如下：

執行董事：

俞惠芳(主席)(於二零零九年三月二日獲委任)

趙慶吉(於二零零九年三月二日辭任)

區達安

獨立非執行董事：

林紋銳(於二零零九年一月二十一日獲委任)

黎偉賢(於二零零九年四月一日獲委任)

曹潔敏(於二零零九年五月四日獲委任)

楊源禧(於二零零九年一月二十一日辭任)

陳美寶(於二零零九年四月一日辭任)

王棟(於二零零九年五月四日辭任)

董事會報告書

根據公司細則第87(1)條，於每屆股東週年大會上，三分之一之在任董事(或如其人數並非三之倍數，則以最接近三分之一但不少於三分之一之數目為準)須輪值退任。退任董事符合資格重選連任。根據公司細則第86(2)條，任何董事獲委任以填補董事會空缺或作為現屆董事會新增董事，任期將直至本公司下屆股東週年大會為止，屆時將符合資格於該大會上重選連任。

根據公司細則第87(1)條，區達安先生將輪值退任，並符合資格於應屆股東週年大會上膺選連任。

根據公司細則第86(2)條，於年內獲董事會委任之俞惠芳女士、林紋銳先生、黎偉賢先生及曹潔敏女士之任期將直至應屆股東週年大會為止，惟符合資格並願於大會上膺選連任執行／獨立非執行董事(視情況而定)。

本公司並無與任何獨立非執行董事訂立服務合約，彼等須遵照本公司之公司細則內有關輪值退任之一般規定。

本公司已收取本公司獨立非執行董事就彼等對本公司之獨立性發出之年度確認書。本公司認為，根據上市規則所載之指引，全體獨立非執行董事均為獨立人士。

董事簡歷

董事之簡歷詳情載於年報第5頁。

董事之酬金

董事袍金須待股東於股東大會上批准後方可作實。其他酬金由本公司董事會於參考董事職責、責任及表現以及本集團業績後決定。

董事之服務合約

在應屆股東週年大會上獲提名重選連任之董事概無與本公司訂立任何本公司不能在一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)之服務合約。

董事之合約權益

董事概無於截至二零零九年三月三十一日止財政年度內或年結日有效而與本集團整體業務有關之重大合約中擁有權益。

董事會報告書

董事於股份之權益及淡倉

於二零零九年三月三十一日，本公司各董事於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）之股本中擁有根據證券及期貨條例第352條須列入本公司置存之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉如下：

本公司股份之好倉

董事姓名	持股身份	持股數目	佔已發行股本之百分比
俞惠芳	實益擁有人	562,630,358	29.07%

董事於本公司購股權之權益已各自於財務報表附註27披露。

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，各董事概無於本公司或其任何相聯法團之股份中擁有根據證券及期貨條例第352條須予記錄之權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事購買股份或債券之權利

除財務報表附註27「購股權計劃」所披露者外，任何董事或其配偶或未成年子女概無於年內任何時間獲授予可藉購入本公司股份或債券而獲益之權利，亦無行使任何該等權利；本公司或其任何附屬公司亦無參與訂立任何安排，致使董事可取得任何其他法人團體之該等權利。

主要股東及其他人士於股份之權益

於二零零九年三月三十一日，就本公司董事所知悉，根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊所載，以下人士於本公司已發行股本中直接或間接擁有或被視為擁有5%或以上之權益：

董事會報告書

本公司股份之好倉

董事姓名	持股身份	持股數目	佔已發行股本之百分比
俞惠芳	實益擁有人	562,630,358	29.07%
解弘淼	實益擁有人	128,840,000	7.31%
徐東	實益擁有人	121,585,000	6.89%

除上文所披露者外，於二零零九年三月三十一日，本公司股份中概無須根據證券及期貨條例第336條記錄於規定存置之登記冊中之其他權益或淡倉。

關連交易

截至二零零九年三月三十一日止年度內，本集團訂立之重大關連人士交易(根據上市規則並不構成關連交易)於財務報表附註30披露。

結算日後事項

本集團之結算日後重大事項詳情載於財務報表附註33。

公眾持股量

按照本公司公開可得之資料及就本公司董事所知，本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度內一直維持充足之公眾持股量。

核數師

截二零零九年三月三十一日止年度之財務報表乃由陳葉馮會計師事務所有限公司審核。本公司將於應屆股東週年大會上提呈決議案，續聘陳葉馮會計師事務所有限公司擔任本公司核數師。

代表董事會

主席

俞惠芳

香港，二零零九年七月二十四日

企業管治報告

就企業管治常規而言，本公司已採納一套清晰指引，以闡釋吾等須予遵循之政策、常規及程序，從而確保達致股東預期。本公司已承諾會以香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄14所載之企業管治常規守則（「企業管治守則」）所載守則條文之原則為基準，維持高水準之企業管治。本公司認為，維護良好企業管治常規對本公司之發展甚為重要。董事認為，除守則第A.2.1條外，本公司於截至二零零九年三月三十一日止年度一直遵守企業管治守則。偏離事項之詳情載於下文相關章節。

董事會

組成

董事會由五名董事組成，包括兩名執行董事及三名獨立非執行董事。董事會成員之詳情載於董事會報告書。

董事會負責制定本集團之整體策略及政策，亦須確保提供用於落實所採納策略之充足資本及管理資源、財務及內部監控制度之充足性及業務操守符合適用法例及規例。須由董事會批准之決定包括（其中包括）一切客觀上及策略上屬重大之事宜、企業管治常規、董事會成員變動、主要交易與投資承擔、年度預算、一切政策事宜等。本公司之日常管理、行政管理及營運乃交由高級管理層負責，其須對董事會負責落實本集團之整體策略及協調整體業務營運。

董事會成員須盡職履行彼等之角色，並個別及共同地於所有時間以符合本公司及其股東之最佳利益行事。就本公司所深知，董事當中並無任何財務、業務、家族或其他相關關係。董事之履歷詳情載於本年報「董事及高級管理層簡歷」一節第5頁。

於截至二零零九年三月三十一日止年度內，董事會舉行了11次例會及特別會議。每名董事於董事會會議上之列席情況載列如下：

董事姓名	出席會議次數／總數
執行董事：	
俞惠芳（主席）（於二零零九年三月二日獲委任）	不適用
趙慶吉（於二零零九年三月二日辭任）	11/11
區達安	11/11
獨立非執行董事：	
林紋銳（於二零零九年一月二十一日獲委任）	1/11
黎偉賢（於二零零九年四月一日獲委任）	不適用
曹潔敏（於二零零九年五月四日獲委任）	不適用
楊源禧（於二零零九年一月二十一日辭任）	2/11
陳美寶（於二零零九年四月一日辭任）	8/11
王棟（於二零零九年五月四日辭任）	8/11

企業管治報告

主席

守則條文A.2.1條規定主席及行政總裁之職能應有所區分及不應由同一人擔任。本公司董事會主席分別由趙慶吉先生（直至二零零九年三月二日）及俞惠芳女士（自二零零九年三月二日起）擔任，而彼等於年內亦分別擔任本公司行政總裁。董事會認為，由同一人擔任此兩項職務並不會導致權力過於集中於個人，反而有利於維持強大貫徹之領導，從而有助於迅速一貫地作出及落實決定。

本集團主席負責制定本集團之整體策略及政策，包括遵守良好企業管治常規及促使董事積極參與董事會事務。彼亦確保所有董事均會就董事會會議上產生之問題獲得適當簡報，並在公司秘書之協助下及時收到充足、完整及可靠資料。

執行董事

執行董事須負責管理本集團及執行由董事會所採納之策略。執行董事須按照董事會制定之指示領導本集團之管理層團隊，並負責確保內部監控制度適時運行及本集團之業務符合適用法例及規例。

獨立非執行董事

獨立非執行董事所承擔之重要職能是確保及監察有關有效企業管治框架之基礎。獨立非執行董事可提供充分核查及平衡，以保障本集團及其股東之利益。董事會包括三名獨立非執行董事，其中一位擁有適當專業資格或會計或相關財務管理專長。本公司已收到每名獨立非執行董事根據上市規則發出之有關本年度之獨立確認書。據此，本公司認為所有該等董事均為獨立。

審核委員會

董事會已成立審核委員會。審核委員會目前由三名獨立非執行董事組成。審核委員會之職能包括：—

- 就涉及委任、重新委任、保留、評估及終止賠償及監督本公司獨立核數師向董事會提供推薦建議；
- 批准本公司獨立核數師將予提供之所有非審核服務；
- 批准本公司獨立核數師之酬金及聘任期限；
- 檢討本公司與獨立核數師之間的關係；
- 批准僱用於過去兩年內為審核團隊成員之本公司獨立核數師之任何僱員或前任僱員；

企業管治報告

- 審閱本公司之年度及中期財務報表、會計政策及常規、本公司披露監控之效力及於財務申報常規及規定方面之程序及發展情況；
- 檢討本公司之風險評估及管理政策；
- 檢討本公司之法律及監管遵例程序之充足性及效力；
- 獲取及審閱來自管理層及獨立核數師有關遵守適用法律及監管規定之報告；
- 履行企業管治常規守則之守則條文第C.3.3條。

於本年度內，審核委員會舉行了兩次會議，出席詳情載列如下：—

成員	出席會議次數／總數
林紋銳(於二零零九年一月二十一日獲委任)	不適用
黎偉賢(於二零零九年四月一日獲委任)	不適用
曹潔敏(於二零零九年五月四日獲委任)	不適用
楊源禧(於二零零九年一月二十一日辭任)	0/2
陳美寶(於二零零九年四月一日辭任)	2/2
王棟(於二零零九年五月四日辭任)	2/2

審核委員會於年內已聯同核數師審閱本集團之內部監控、中期及年度業績及其其他職責(如適用)。

董事會與審核委員會在有關挑選、委任、辭任或辭退外聘核數師之事宜上並無不同意見。

薪酬及提名委員會

董事會已成立薪酬及提名委員會。薪酬委員會目前由三名獨立非執行董事組成。薪酬及提名委員會之職能為：

- 就本公司有關本集團董事及高級管理層之酬金政策及架構向董事會提供推薦建議；
- 釐定所有執行董事及高級管理層之酬金組合；
- 審閱及批准以表現為本之酬金；
- 檢討及批准應付予執行董事及高級管理層有關任何失去或終止職位或委任之補償。

企業管治報告

此外，薪酬及提名委員會整體負責檢討董事會組成情況、設定及制定有關提名及委任董事之相關程序、監察董事之委任及連任計劃及評估獨立非執行董事之獨立性。倘出現職位空缺，薪酬及提名委員會將會透過參考建議候任人之技能、經驗、專業知識、個人誠信及承諾參與之時間、本公司之需要及其他相關法定規定及規例而進行選舉程序。

為釋疑慮，董事及彼等之聯繫人士並無就有關彼等本身之酬金參與決定。

於本年度內，薪酬及提名委員會舉行了2次會議，其詳情載列如下：—

成員	出席會議次數／總數
林紋銳(於二零零九年一月二十一日獲委任)	1/2
黎偉賢(於二零零九年四月一日獲委任)	不適用
曹潔敏(於二零零九年五月四日獲委任)	不適用
楊源禧(於二零零九年一月二十一日辭任)	0/2
陳美寶(於二零零九年四月一日辭任)	2/2
王棟(於二零零九年五月四日辭任)	2/2

董事之證券交易

本公司已採納上市規則附錄10所載之董事進行證券交易之標準守則(「標準守則」)，作為其本身有關董事進行證券交易之操守指引。

本公司亦已向全體董事作出特定查詢，而本公司並不知悉任何並無遵守標準守則所載之規定標準。

責任及審核

財務申報

董事確認，彼等負責編製本集團於本年度之財務報表所載之所有資料及陳述。董事認為，財務報表已按照香港普遍採納之會計準則編製，並反映根據最佳估計及董事會與管理層之合理、知情及審慎判斷(連同對重要事項作出之適當考慮)計算之數額。經作出適當查詢後，董事概不知悉任何有關對本公司之持續經營能力產生重大懷疑之重大不明朗事件或狀況。因此，董事已按持續經營基準編製本公司之財務報表。

有關本公司核數師對財務報表責任之聲明載於本年報第19至20頁之獨立核數師報告內。

企業管治報告

內部監控

董事會之責任為確保本集團維持穩固及有效之內部監控，以保障股東之投資及本集團之資產。本集團之內部監控系統包括界定管理架構及其相關之權限、保管資產以防未經授權之使用或處理、確定適當之會計記錄得以保存並可提供可靠之財務資料供內部使用或對外發放，並確保符合相關法例與規則。上述監控系統旨在合理地保證並無重大失實陳述或損失，並監管本集團之營運系統以達成本集團之業務目標。這些已於回顧年度內及直至本報告日期運作，並由董事會定期檢討。

核數師酬金

本公司核數師陳葉馮會計師事務所有限公司於本年度之酬金分析載列如下：

所提供服務	已付／應付費用約數 港元
審核服務(二零零八年：約430,000港元)	535,000
非審核服務(二零零八年：約700,000港元)	354,000

總計：	<u>889,000</u>

與股東之溝通

本公司竭力與其股東及投資者發展及維持持續關係及有效溝通。為促進及加強此等關係及溝通，本公司已建立(包括但不限於)以下渠道：

1. 股東週年大會為本公司股東提供一個平台，可發表意見並與董事會進行交流。主席及董事可於股東週年大會上解答股東疑問；
2. 於股東大會上就各重大獨立問題提呈獨立決議案，及於股東大會上要求以點票方式表決之程序乃列入致股東之通函內，以便執行股東權利；
3. 盡量提早公佈中期及年度業績以便股東知悉本集團之業績表現及經營業務；及
4. 公司網站www.736.com.hk載有本公司業務發展及經營業務之豐富資料及最新消息、財務資料及其他資料。

獨立核數師報告書



CCIF

陳葉馮會計師事務所有限公司

香港 銅鑼灣 希慎道10號
新寧大廈20樓

致中國置業投資控股有限公司(前稱北方興業控股有限公司)各股東
(於百慕達註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已完成審核中國置業投資控股有限公司(「貴公司」)載於第21頁至第80頁的綜合財務報表，當中載有 貴公司於二零零九年三月三十一日之綜合資產負債表及公司資產負債表、截至該日止年度的綜合收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量報表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。

董事就財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責遵照香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港公司條例，編製及真實而公平地列報該等財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編製真實公平地列報的財務報表有關的內部監控，以確保並無重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)；選擇並應用適當的會計政策；及在不同情況下作出合理之會計估算。

核數師的責任

我們的責任是根據我們審核工作的結果，對該等財務報表表達意見。本報告乃按照百慕達一九八一公司法第90條的規定編製，當中載有我們的意見，並僅向整體股東作出報告，除此以外本報告並無其他用途。我們不會就本報告的內容向任何人士承擔或負上任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審核準則進行審核。該等準則規定我們須遵守道德規定以計劃及進行審核，以合理確定此等財務報表是否不存有任何重大錯誤陳述。

審核包括進行程序以取得與財務報表所載金額及披露事項有關的審核憑證。選取的該等程序須視乎核數師的判斷，包括評估財務報表的重大錯誤陳述(不論是否因欺詐或錯誤引起)的風險。在作出該等風險評估時，核數師考慮與公司編製真實公平呈列財務報表有關的內部監控，以設計適當審核程序，但並非為對公司的內部監控是否有效表達意見。審核亦包括評價董事所採用的會計政策是否恰當及所作的會計估算是否合理，以及評價財務報表的整體呈列方式。

獨立核數師報告書

我們相信，我們已取得充分恰當的審核憑證，為我們的審核意見提供了基礎。

意見

我們認為，按照香港財務報告準則編製的綜合財務報表真實公平地反映 貴公司及 貴集團於二零零九年三月三十一日的財政狀況及 貴集團截至該日止年度的虧損和現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥善編製。

儘管我們並無發表保留意見，我們謹請 閣下垂注財務報表附註2(b)，當中為有關財務報表乃採納持續經營基準編製。誠如該附註進一步詳述， 貴集團之財務報表按持續經營基準編製，惟 貴集團於本年度產生 貴公司權益持有人應佔虧損216,982,369港元、流動負債淨額7,544,243港元及現金及營運現金流量減少2,856,251港元。此等狀況顯示可能會出現對 貴集團及 貴公司繼續擁有持續經營能力構成重大疑問的重大不明朗因素。

陳葉馮會計師事務所有限公司
香港執業會計師
香港，二零零九年七月二十四日

楊錫鴻
執業證書編號P05206

綜合收益表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
營業額	7	19,607,158	18,743,981
直接開支		(4,403,760)	(2,522,807)
		15,203,398	16,221,174
投資物業之估值(虧損)/收益	17	(252,251,477)	34,357,895
其他收入	8	2,263,237	1,418,121
行政開支		(15,746,549)	(20,889,500)
以權益結算以股份支付之開支	27	–	(61,139,425)
其他經營開支	9(d)	(19,612,345)	(154,839)
經營虧損		(270,143,736)	(30,186,574)
融資成本	9(a)	(8,755,903)	(6,013,651)
除稅前虧損	9	(278,899,639)	(36,200,225)
所得稅	12	61,917,270	7,424,031
年度虧損		(216,982,369)	(28,776,194)
下列人士應佔：			
本公司權益持有人	13	(216,982,369)	(28,776,194)
每股虧損			
— 基本	15(a)	(12.30)港仙	(2.26)港仙
— 攤薄	15(b)	(12.30)港仙	(2.26)港仙

第27至第80頁之附註為本財務報表之一部分。

綜合資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	1,132,575	1,497,580
投資物業	17	229,180,000	470,733,000
		230,312,575	472,230,580
流動資產			
應收賬款及其他應收款項	19	4,600,697	19,996,963
證券投資	20	95,140	192,480
應收董事之款項	21	—	14,777
現金及現金等值項目	22	6,398,464	24,993,481
		11,094,301	45,197,701
流動負債			
其他應付款項	23	5,002,180	4,793,481
附息銀行借款	24	13,636,364	5,024,475
本期稅項	25(a)	—	—
		18,638,544	9,817,956
流動(負債)/資產淨額		(7,544,243)	35,379,745
資產總值減流動負債		222,768,332	507,610,325
非流動負債			
附息銀行借款	24	89,204,545	104,397,425
遞延稅項負債	25(b)	—	60,838,764
		89,204,545	165,236,189
資產淨值		133,563,787	342,374,136
資本及儲備			
股本	26	17,636,982	17,636,982
儲備	28	115,926,805	324,737,154
本公司權益持有人應佔權益總額		133,563,787	342,374,136

經董事會於二零零九年七月二十四日核准及授權刊發。

代表董事會

董事
俞惠芳

董事
區達安

第27至第80頁之附註為本財務報表之一部分。

綜合權益變動表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	股本 港元	股份溢價 港元	特別儲備 港元	繳入盈餘 儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	匯率 波動儲備 港元	(累計虧損)/ 保留溢利 港元	總額 港元
於二零零七年四月一日	83,878,577	40,911,074	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	35,940,152
股本重組(附註26(a))	(79,684,648)	(40,911,074)	-	20,867,880	-	-	99,727,842	-
公開發售而發行新股份(附註26(c))	12,581,787	201,308,585	-	-	-	-	-	213,890,372
股份發行開支	-	(6,327,049)	-	-	-	-	-	(6,327,049)
行使購股權(附註26(d))	22,516	147,484	-	-	-	-	-	170,000
發行新股份(附註26(e))	838,750	35,227,500	-	-	-	-	-	36,066,250
以權益結算以股份支付之交易	-	-	-	-	61,139,425	-	-	61,139,425
年內沒收購股權	-	-	-	-	(9,285,168)	-	9,285,168	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	30,271,180	-	30,271,180
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(28,776,194)	(28,776,194)
於二零零八年三月三十一日	17,636,982	230,356,520	(11,152,801)	20,867,880	51,854,257	30,177,744	2,633,554	342,374,136
於二零零八年四月一日	17,636,982	230,356,520	(11,152,801)	20,867,880	51,854,257	30,177,744	2,633,554	342,374,136
年內沒收購股權	-	-	-	-	(14,713,583)	-	14,713,583	-
匯兌調整	-	-	-	-	-	8,172,020	-	8,172,020
本年度虧損	-	-	-	-	-	-	(216,982,369)	(216,982,369)
於二零零九年三月三十一日	17,636,982	230,356,520	(11,152,801)	20,867,880	37,140,674	38,349,764	(199,635,232)	133,563,787

第27至第80頁之附註為本財務報表之一部分。

綜合現金流動報表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
經營業務			
除稅前虧損		(278,899,639)	(36,200,225)
調整：			
融資成本		8,755,903	6,013,651
銀行存款利息收入		(1,054,370)	(834,509)
折舊		398,445	325,834
投資物業之估值虧損／(收益)		252,251,477	(34,357,895)
買賣證券之未變現虧損		97,340	154,839
以權益結算以股份支付之開支		—	61,139,425
撇銷作購買投資物業之按金		16,976,642	—
應收賬款減值		2,538,363	—
匯兌(虧損)／收益淨額		(25,149)	996,973
未計營運資金變動前之經營溢利／(虧損)		1,039,012	(2,761,907)
應收賬款及其他應收款項增加		(4,118,739)	(2,406,638)
應收董事之款項減少／(增加)		14,777	(14,777)
其他應付款項增加／(減少)		208,699	(668,687)
應付董事之款項減少		—	(35,102)
用於經營之現金		(2,856,251)	(5,887,111)
已支付稅項		—	18,809
經營活動使用之現金淨額		(2,856,251)	(5,868,302)
投資活動			
購買投資物業之已付按金		—	(15,435,000)
購買投資物業		—	(131,818,943)
購買物業、廠房及設備		(14,375)	(823,320)
已收利息		1,054,370	834,509
收購買賣證券		—	(347,319)
投資活動產生／(使用)之現金淨額		1,039,995	(147,590,073)

綜合現金流動報表

截至二零零九年三月三十一日止年度

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
融資活動			
發行股份之所得款項		—	213,890,372
新籌措銀行貸款		—	101,750,102
償還銀行貸款		(8,522,727)	(2,035,002)
行使購股權		—	170,000
償還其他應付款項		—	(2,751,624)
償還長期應付款項		—	(126,437,822)
已付利息		(8,755,903)	(6,013,651)
股份發行開支		—	(6,327,049)
融資活動(使用)／產生之現金淨額		(17,278,630)	172,245,326
現金及現金等值項目(減少)／增加淨額		(19,094,886)	18,786,951
於四月一日之現金及現金等值項目		24,993,481	5,801,798
匯率變動之影響，淨額		499,869	404,732
於三月三十一日之現金及現金等值項目	22	6,398,464	24,993,481

第27至第80頁之附註為本財務報表之一部分。

資產負債表

於二零零九年三月三十一日

	附註	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非流動資產			
物業、廠房及設備	16	697	1,533
於附屬公司之權益	18	140,811,930	240,920,126
		140,812,627	240,921,659
流動資產			
其他應收款項	19	167,999	168,000
買賣證券	20	95,140	192,480
應收董事之款項	21	–	14,777
現金及現金等值項目	22	5,517,534	14,955,983
		5,780,673	15,331,240
流動負債			
其他應付款項	23	718,425	573,589
流動資產淨額		5,062,248	14,757,651
資產淨值		145,874,875	255,679,310
資本及儲備			
股本	26	17,636,982	17,636,982
儲備	28	128,237,893	238,042,328
股東權益		145,874,875	255,679,310

經董事會於二零零九年七月二十四日核准及授權刊發。

代表董事會

董事
俞惠芳

董事
區達安

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

1. 公司資料

中國置業投資控股有限公司(「本公司」)為一家投資控股公司。其附屬公司之主要業務載於財務報表附註18。

本公司根據百慕達(一九八一年)公司法於百慕達註冊成立及遷冊為有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)主板上市。

本集團旗下各實體之財務報表所包括項目乃採用最能反映關於該實體之相關事件及情況之經濟實況之貨幣計量。此等財務報表以港元(「港元」)呈報。港元為本公司之功能及呈報貨幣。

2. 重大會計政策

(a) 遵例聲明

該等財務報表是按照香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之所有適用香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括所有個別適用之香港財務報告準則、香港會計準則(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則、香港公司條例之披露規定及香港聯合交易所有限公司主板證券上市規則之適用披露規定而編製。本集團所採納之主要會計政策概要載於下文。

香港會計師公會已頒佈多項現已或經已生效修訂及詮釋。亦頒佈了多項新訂及經修訂香港財務報告準則，有關準則均為首次生效或可於本集團及本公司及其附屬公司(統稱「本集團」)於本會計期間提早採納。附註3提供首次應用該等準則而於此等財務報表內所反映之本期及以往會計期間與本集團相關之資料。

b) 財務報表的編製基準

i) 持續經營

本集團產生本公司權益持有人應佔虧損216,982,369港元(二零零八年：28,776,194港元)、流動負債淨額7,544,243港元(二零零八年：流動資產淨額35,379,745港元)及營運現金流量減少2,856,251港元(二零零八年：5,887,111港元)。完成附註33(ii)披露之收購後，本公司董事將尋求其他融資方法以達致採礦公司要求的預期投資資本。

於編製此等財務報表時，本公司董事已仔細考慮本集團之現時及預期未來流動資金之影響，以及本集團能否立即及長期達致盈利能力及正現金流量業務。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

b) 財務報表的編製基準(續)

i) 持續經營(續)

為於即時可見未來鞏固本集團之資本基準及改善本集團之財務狀況、流動資金及現金流量，以及維持本集團持續經營。

本集團於二零零九年五月二十日及二零零九年七月六日完成兩項配售事項，並分別產生現金流入淨額約35,900,000港元及36,070,000港元。完成附註33(ii)披露之收購後，本公司董事將尋求其他融資方法以達致採礦公司要求的預期投資資本。

本公司董事認為，採納措施至今，加上其他措施亦漸見預期績效，本集團將具備足夠營運資金滿足其現時需要。因此，本公司董事認為，按持續經營基準編製財務報表屬恰當之舉。

假如本集團未能持續經營業務，則須作出調整重列其資產價值至其可收回金額，就可能產生的任何額外負債計提撥備，以及將非流動資產及負債分別重新分類至流動資產及負債。本財務報表並無反映此等潛在調整的影響。

ii) 計量基準

截至二零零九年三月三十一日止年度之綜合財務報表包括本公司及其附屬公司。

除下文附註2(f)及2(d)所載會計政策所述投資物業及買賣證券以其公平值計量外，編製本財務報表時則採用歷史成本作為計量基準。

按照香港財務報告準則編製之財務報表需要管理層作出判斷、估計及假設，該等判斷、估計及假設影響會計政策之應用，以及所呈報之資產、負債、收入及支出之金額。資產及負債之賬面值如未能明顯地從其他來源取得，其金額將根據歷史經驗及在相關情況下相信為合理之其他因素作出評估。實際結果有可能會與該等估計出現差異。

本集團按持續基準對該等估計及相關假設進行審閱。會計估計之修訂如只影響當期，則有關影響在估計修訂之當期確認，或如該項修訂影響當期及以後期間，則有關影響在當期及以後期間確認。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

b) 財務報表的編製基準(續)

ii) 計量基準(續)

管理層於應用對財務報表構成重大影響之香港財務報告準則作出之判斷，以及作出極可能於下一年作出重大調整之估計，詳情於附註5論述。

c) 附屬公司

附屬公司為本集團所控制之實體。當本集團有權決定實體的財務及經營政策從而於其業務中獲取利益，即確立控制權。在評估控制權時，現存可予行使的潛在投票權已計算在內。

於附屬公司之投資均由受控之日開始直至控制終止之日在綜合財務報表中綜合計算。集團內部往來之餘額和集團內部交易及其產生之任何未變現溢利，均在編製綜合財務報表時全數抵銷。集團內部交易所產生之未變現虧損之抵銷方法與抵銷未變現溢利之方法相同，但僅限於並無證據顯示已出現減值。

本公司資產負債表所示於附屬公司之投資乃按成本扣除減值虧損(見附註2(h))後列賬。

d) 其他股本證券投資

本集團的股本證券投資(於附屬公司之投資除外)政策如下：

股本證券投資最初以成本(亦即其交易價格)列賬，除非其公平值能更可靠地估計，即其採用估值方法的可變因素僅包括可觀察市場數據。成本包括應佔交易成本，惟並不包括以下所述情況。該等情況下的投資，其後將根據其分類按下列方式列賬。

持作買賣證券之投資分類為流動資產。任何應佔交易成本均於產生時於損益賬確認。公平值於各結算日重新計量，而任何所得損益均於收益表內確認。由於該等投資所賺取之股息或利息乃根據附註2(n)(iii)及(iv)所載之政策確認，因此損益賬所確認之收益或虧損淨額並無計及該等股息或利息。

該等投資於本集團承諾購買／出售該等投資之日該等投資到期之日確認／解除確認。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

e) 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備項目於資產負債表按成本扣除累計折舊及減值虧損列賬(見附註2(h))。

報廢或出售物業、廠房及設備項目所產生之收益或虧損以出售所得款項淨額與項目之賬面值之間之差額釐定，並於報廢或出售當日於損益確認。

物業、廠房及設備項目是以直線法按其預計可使用年期撇銷其成本或估值(扣除其估計剩餘價值(如有))按以下方法計算折舊：

— 租賃物業裝修	5年
— 傢俬及裝置	5年
— 汽車	4至5年

如物業、廠房及設備項目擁有不同可使用年期，則項目之成本乃按合理基準於各部分之間分配，而各部分則獨立折舊。資產之可使用年期及其剩餘價值(如有)乃每年進行檢討。

f) 投資物業

投資物業為根據租賃權益擁有或持有之土地及／或樓宇，以賺取租金收入及／或資本增值。

投資物業乃按公平值於資產負債表列賬。因公平值變動或報廢或出售投資物業產生之任何收益或虧損乃於損益確認。投資物業之租金收入按附註2(n)(i)所述方式入賬。

如果本集團以經營租賃持有物業權益以賺取租金收入及／或為資本增值，有關的權益會按每項物業的基準劃歸為投資物業。劃歸為投資物業的任何物業權益的入賬方式與以融資租賃(見附註2(g))持有的權益一樣，而其適用的會計政策也跟以融資租賃出租的其他投資物業相同。租賃付款的入賬方式載列於附註2(g)。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

g) 租賃資產

倘本集團決定於協定期限內將特定資產使用權出讓以換取一筆或一連串款項之安排，包括一項交易或一連串交易之該項安排屬於或包括一項租賃。該項決定乃基於安排內容之實質評估而作出，而不論該項安排是否採取租賃之法律形式。

i) 本集團租賃資產之分類

對於本集團以租賃方式持有之資產，如租賃使擁有權之絕大部分風險及回報已轉移至本集團，有關之資產便會分類為以融資租賃持有；如租賃不會使擁有權之絕大部分風險和回報轉移至本集團，則分類為營運租賃，惟下列情況除外：

- 以經營租賃持有但在其他方面均符合投資物業定義的物業，會按照每項物業的基準劃歸為投資物業。如果劃歸為投資物業，其入賬方式會如同以融資租賃(見附註2(f))持有一樣；及
- 以經營租賃持作自用，但無法在租賃開始時將其公平值與建於其上的建築物的公平值分開計量的土地是按以融資租賃持有方式入賬；但清楚地以經營租賃持有的建築物除外。就此而言，租賃的開始時間是指本集團首次訂立租賃時，或自前承租人接收建築物時。

ii) 經營租賃費用

如本集團根據經營租賃擁有資產之使用權，則根據租賃支付之款項會在租賃期所涵蓋之會計期間內，以等額在損益扣除，惟如有其他基準能更清楚地反映租賃資產所產生之收益模式則除外。已收取之租賃優惠金額於損益確認為租賃淨付款總額之組成部分。或然租金於其產生之會計期間在損益扣除。

根據經營租賃所收購土地之成本是按直線法在租賃期內攤銷，惟分類為投資物業之物業則除外。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

h) 資產減值

i) 股本證券投資及其他應收賬款減值

以成本或攤銷成本列賬之股本證券投資(除投資於附屬公司(見附註2(d)))及其他流動及非流動應收賬款在每一結算日作檢討以決定是否有減值之客觀證據。當以下一件或多件事件發生時，本集團根據客觀證據顯示，作出減值虧損：

- 債務人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或延遲支付利息或本金；
- 債務人可能出現破產或其他財務重組；
- 債務人面對重大技術、市場、經濟或法律上負面影響；及
- 股本投資工具價格出現重大及長期下跌，其公平值在成本以下。

若任何該證據存在，任何減值虧損決定及確認如下：

- 就按成本價列報之非上市股本證券，減值虧損乃根據金融資產之賬面值及以類似金融資產按現時市場之回報率折現預期未來現金流量(當折現之影響為重大時)之差異計算。股本證券之減值虧損不可轉回。
- 就以攤銷成本列報之貿易及其他應收賬款及其他金融資產，減值虧損乃根據資產之賬面值及金融資產之原先實際利率(即該等資產於首次確認時計算之實際利率)折現預期未來現金流量之差異計算(倘折現之影響為重大)。當財務資產以攤銷成本列報並含有類似之風險特色，例如類似之逾期未付情況及並無獨立評估為減值，則按整體評估。金融資產之未來現金流量需根據與被評估資產具有類似風險特徵資產之過往經驗一併減值。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

h) 資產減值(續)

i) 股本證券投資及其他應收賬款減值(續)

如減值虧損於其後之期間減少，而且客觀上與減值虧損確認後發生之事件有關，則應通過損益撥回減值虧損。撥回減值虧損不得致使資產之賬面值超過其在以往年度沒有確認減值虧損而應已釐定的數額。

除了包括在應收賬款及其他應收款項內之貿易應收賬款之減值虧損(當債務之可回收性存疑)外，減值虧損直接在相關資產金額註銷。在此情況下，呆壞賬減值虧損以撥備賬目調整。當本集團認為該款項之可回收性極低時，該不可收回之款項在貿易應收賬款中直接註銷而在撥備賬目內之金額亦需轉回。如該筆在撥備賬目內之金額在以後能收回時，則應在撥備賬目中轉回沖銷。在撥備賬目中之任何變動及以後收回之註銷金額應直接在損益確認。

ii) 其他資產減值

本集團於每個結算日審閱內部和外來之信息，以確定以下之資產有否出現減值跡象或以往確認之減值虧損不復存在或已經減少：

- 物業、廠房及設備；
- 於附屬公司之投資(分類為持作銷售除外)；及

如存在任何有關跡象，則須估計資產之可收回款額。

- 計算可收回款額

資產之可收回款額為其售價淨額與使用價值之較高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用能反映現時市場評估金錢時間值及資產之特定風險之稅前貼現率，並貼現至其現值。倘資產並未能在大致獨立於其他資產下賺取現金流入量，則釐訂可獨立賺取現金流入量之最小組別資產(即現金產生單位)之可收回款額。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

h) 資產減值(續)

ii) 其他資產減值(續)

— 確認減值虧損

倘資產或其所屬現金產生單位之賬面值超過其可收回款額，則減值虧損於損益內確認。就現金產生單位確認之減值虧損首先劃分至減少現金產生單位(或一組單位)所獲劃分之任何商譽之賬面值，繼而按比例基準減少該單位(或一組單位)其他資產之賬面值，惟資產之賬面值不會減少至低於其個別公平值扣除出售成本或使用價值(倘能釐定)。

— 撥回減值虧損

就商譽以外之資產而言，倘用以釐訂可收回款額之估計出現正面轉變，則撥回減值虧損。有關商譽之減值虧損不會撥回。

減值虧損之撥回僅限於資產之賬面值(在以往年度內並無確認任何減值虧損之情況下原應已經釐定者)。減值虧損之撥回在確認撥回之年度內撥入損益內處理。

iii) 中期財務報告及減值

根據聯交所《證券上市規則》，本集團編製財政年度內首六個月之中期財務報告須遵守香港會計準則第三十四號「中期財務報告」的規定。於中期完結時，本集團採用與財政年度完結時所採用之相同減值測試、確認及撥回標準。

就商譽、以成本列賬之可供出售股本證券及無報價股本證券於中期確認之減值虧損，不可於往後期間撥回。假設於中期相關之財政年度完結時才評估之減值，即使沒有確認虧損或確認較少虧損亦不會撥回減值虧損。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

i) 應收賬款及其他應收款項

應收賬款及其他應收款項初次按公平值確認，其後按已攤銷成本扣除壞賬減值撥備後所得數額入賬，惟應收款項為向關連方提供免息貸款，而有關貸款為免息或其貼現並無重大影響則除外。在該情況下，應收款項會按成本扣除壞賬減值後列賬(見附註2(h))。

j) 現金及現金等值項目

現金及現金等值項目包括銀行及手頭現金、銀行及其他財務機構之通知存款、短期而流動性極高之投資，而有關投資可容易被換算為已知現金數額及沒有重大價值變動之風險，並在購入後三個月內到期。就編製綜合現金流量表而言，現金及現金等值項目亦包括須按要求償還及構成本集團現金管理重要部分之銀行透支。

k) 其他應付款項

其他應付款項初次按公平值確認。除根據附註2(t)(i)計量財務擔保負債外，其他應付款項其後按已攤銷成本列賬，惟如貼現並無重大影響，則按成本列賬。

l) 附息借貸

附息借貸初次按公平值扣除應佔交易成本確認。於初次確認後，附息借貸按已攤銷成本列賬，而首次確認之金額與贖回價值之任何差額連同任何利息及應付費用按實際利息法在借貸期限內於損益中確認。

m) 所得稅

年度所得稅包括當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動。當期稅項及遞延稅項資產與負債之變動均在損益中確認，惟直接在股本權益中確認之相關項目，則在股本權益中確認。

當期稅項是按年度應課稅所得，根據於結算日已生效或實質上已生效之稅率計算之預期應付稅項，加上以往年度應付稅項之任何調整。

遞延稅項資產與負債分別由可扣減及應課稅暫時差異產生。暫時差異是指資產與負債就財務報告而言之賬面值與其稅基之差異。遞延稅項資產亦可以由未動用稅項虧損及未動用稅項抵免產生。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

m) 所得稅(續)

除若干有限之例外情況外，所有遞延稅項負債及所有遞延稅項資產(只限於有可能獲得可動用該遞延稅項資產來抵扣之未來應課稅溢利)均會確認。支持確認由可抵扣暫時差異所產生遞延稅項資產的未來應課稅溢利包括因撥回目前存在的應課稅暫時差異而產生的數額；但有關撥回的差異必須與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，並預期在可抵扣暫時差異預計撥回的同一期間或遞延稅項資產所產生可抵扣虧損可向後期或向前期結轉的期間內撥回。在決定目前存在的應課稅暫時差異是否足以支持確認由未利用可抵扣虧損和稅款抵減所產生的遞延稅項資產時，亦會採用同一準則，即差異是否與同一稅務機關和同一應課稅實體有關，以及是否預期在能夠使用未利用可抵扣虧損和稅款抵減撥回的同一期間內撥回。

不確認為遞延稅項資產和負債的暫時差異產生自以下例外情況：不可在稅務方面獲得扣減的商譽；不影響會計或應課稅利潤的資產或負債的初次確認(如屬業務合併一部分則除外)；以及投資附屬公司有關的暫時差異(如屬應課稅差異，只限於本集團可以控制撥回的時間，而且在可預見的將來不大可能撥回的暫時差異；或如屬可抵扣差異，則只限於很可能在將來撥回的差異)。

遞延稅項款額是按照資產和負債賬面值的預期實現或清償方式，根據於結算日已生效或大致上已生效的稅率計量。遞延稅項資產和負債均不貼現計算。

本集團於每個結算日評估遞延稅項資產的賬面值。如預期不再可能獲得足夠的應課稅利潤以利用相關的稅務利益，該遞延稅項資產的賬面值即予以撇減。倘日後可能獲得足夠的應課稅利潤，有關撇減款額即予以撥回。

來自分派股息之額外所得稅在支付有關股息時確認為負債。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

m) 所得稅(續)

本期稅項結餘和遞延稅項結餘以及其變動會分開列示，並且不予抵銷。本期稅項資產和遞延稅項資產只會在本公司或本集團擁有法定行使權力以便將本期稅項資產抵銷本期稅項負債，並且符合以下附帶條件的情況下，才可以分別抵銷本期稅項負債和遞延稅項負債：

- 就本期稅項資產和負債而言，本公司或本集團計劃按淨額基準結算，或同時變現該資產和清償該負債；或
- 就遞延稅項資產和負債而言，該等資產和負債必須與同一稅務機關就以下其中一項徵收的所得稅有關：
 - 同一應課稅實體；或
 - 不同應課稅實體，而該等實體在預期有大額遞延稅項負債需要清償或遞延稅項資產可以收回的每個未來期間，計劃按淨額基準變現本期稅項資產和清償本期稅項負債，或同時變現該資產和清償該負債。

n) 收入確認

收入是在經濟效益可能會流入本集團，以及能夠可靠地計算收入和成本(如適用)時，根據下列方法在損益內確認：

- i) 根據經營租賃應收之租金收入乃於租賃涵蓋期間內按分期等額於損益確認，除非另有更能代表獲得有關租賃資產所產生之利益之基準，則作別論。由租賃所獲得之優惠於損益中確認為構成應收淨租金總額之部份。或有租金在所賺取之會計期內確認為收入。
- ii) 物業管理服務收入於提供服務時確認。
- iii) 上市投資之股息收入在投資股價轉為除息股價時確認。
- iv) 利息收入按實際利息法於其累計時確認。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

o) 外幣換算

年內進行之外幣交易乃按交易日之外匯匯率換算。以外幣計值之貨幣資產及負債按結算日之外匯匯率換算。匯兌收益及虧損於損益確認，惟因用作對沖海外業務投資淨額之外幣借貸而產生之匯兌損益則直接於股本中確認。

按歷史成本計量並以外幣計值之非貨幣資產及負債按交易日之外匯匯率換算。以公平值列賬並以外幣計值之非貨幣資產及負債，乃按計算公平值當日之外匯匯率換算。

海外業務業績按與交易日外匯匯率相若之匯率換算為港元。資產負債表項目按結算日之外匯匯率換算為港元。所產生之匯兌差額將直接確認為股本權益之獨立部分。

p) 借貸成本

除卻把直接用作購置或需要一段相當長時間建造才可投入既定用途的資產所產生的借貸成本予以資本化外，借貸成本均在發生期間內列作開支。

q) 有關連人士

就此等財務報表而言，如出現以下情況，則該人士被視為與本集團有關連：

- (i) 該人士有能力，直接或間接透過一名或多名中介人士控制本集團或對本集團之財務及經營決策有重大影響力，或對本集團有共同控制權；
- (ii) 本集團及該人士受到共同控制；
- (iii) 該人士為本集團之聯營公司或本集團為合營方之合營企業；
- (iv) 該人士為本集團或本集團母公司之主要管理層成員，或上述個人之近親，或受上述個人控制、共同控制或重大影響之企業；
- (v) 該人士為(i)項所述人士之近親，或受該等個人控制、共同控制或重大影響之企業；或

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

q) 有關連人士(續)

(vi) 該人士為就本集團或作為本集團有關連人士企業之僱員利益而設之退休福利計劃。

個人之近親為可能預期在與有關企業交易時可影響該名個人或受該名個人影響之家庭成員。

r) 僱員福利

i) 短期僱員福利及定額供款退休計劃供款

有關僱員提供服務之薪金、全年花紅、有薪年假、定額供款計劃供款及非貨幣福利之成本已列作本年度之預提費用。若遞延或支付有關付款及將會產生重大影響，則該等款項將按其現值列賬。

ii) 股份基礎付款

授予僱員之購股權公平值乃確認為僱員成本，並相應增加股本權益內之股本儲備。公平值乃於授出日期採用柏力克－舒爾斯模式計量，並計入於授出購股權時之條款及條件。倘僱員於無條件擁有購股權前須符合歸屬條件，則購股權之估計公平值總額乃於歸屬期內分配，並計入購股權將歸屬之可能性。

於歸屬期內，預期歸屬之購股權數目將予評估。對於在過往年度確認之累計公平值進行之任何調整，乃於評估年度內在損益扣除／計入，惟合資格確認為資產之原先僱員開支除外，於該情況下則對股本儲備進行相應調整。於歸屬日期，確認為開支之款額乃進行調整以反映歸屬之實際購股權數目（對股本儲備進行相應調整），惟不包括沒收購股權乃因未能達致涉及本公司股份市價之歸屬條件。股本權益款額乃於股本儲備確認，直至購股權被行使（當轉撥至股份溢價賬）或購股權屆滿（當直接撥回至保留溢利）。

於二零零二年十一月七日或之前授予僱員之購股權

授出之購股權之財務影響尚未計入本集團之綜合財務報表，直至該等購股權獲行使，且授出之購股權之價值未於綜合收益表內確認扣除為止。由於行使購股權而發行之股份以股份賬面值記作增發股本，而每股行使價超出股份面值之餘額記作股份溢價。於行使日期之前失效或註銷之購股權從尚未行使購股權名冊中刪除。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

r) 僱員福利(續)

iii) 辭退福利

辭退福利只會在本集團有正式之具體辭退計劃但沒有撤回該計劃之實質可能性，並且明確表示會終止僱用或由於自願遣散而提供福利時才確認。

s) 分類報告

分類是指本集團屬下可明顯劃分，並且負責提供產品或服務(業務分類)，或在特定之經濟環境中提供產品或服務(地域分類)之組成部分。每個分類所承受之風險和所獲享之回報，均與其他分類有別。

按照本集團之內部財務報告系統，本集團就此等財務報表選擇以業務分類資料作為主要呈報模式，而地域分類資料則作為次要呈報模式。

分類之收入、支出、業績、資產及負債包括直接來自某一分類應佔，以及可按合理基準分配至該分類之項目。例如，分類資產可能包括應收賬款、物業、廠房及設備以及投資物業。分類收入、支出、資產及負債均未計入須在綜合賬目過程中抵銷之集團公司間結存及集團公司間交易，惟同屬一個分類之本集團企業間之集團公司間結存及交易則除外。分類間之定價按與其他外界人士所訂立者相若之條款計算。

分類資本支出是指在期內購入預計可於超過一段期間使用之分類資產(包括有形和無形資產)所產生之成本總額。

未分配項目主要包括財務及公司資產、帶息貸款、借貸、稅項結餘、公司和融資支出。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

2. 重大會計政策(續)

t) 已發出財務擔保、撥備及或然負債

i) 所發出的財務擔保

財務擔保乃要求發行人(即擔保人)就擔保受益人(「持有人」)因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當本集團發出財務擔保，該擔保的公平值(即交易價格，除非該公平值能以其他方式可靠地計量)初次確認為應付賬款及其他應付款項內的遞延收入。倘在發行該擔保時已收或應收代價，該代價則根據適用於該類資產的本集團政策而予以確認。倘並無有關已收或應收代價，則於初次確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

初次確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為所發出的財務擔保收入。此外，倘出現以下情況即根據附註2(t)(ii)確認撥備(1)擔保持有人有可能根據擔保向本集團提出催繳，及(2)向本集團提出的申索款額預期超過現時於應付賬項及其他應付款項內的擔保金額(即初次確認的金額扣除累計攤銷)。

ii) 其他撥備及或然負債

倘本集團須就過去事件承擔法律或推定責任，因而預期會導致含有經濟效益的資源外流以履行責任，並在可以作出可靠估計時，本集團便會就時間上或數額上並不確定的其他負債確認撥備。倘貨幣時間值重大，則按預計償還債務的支出現值計提撥備。

倘含有經濟資源外流的可能性較低，或無法對有關數額作出可靠估計，便會將該責任披露為或然負債，惟經濟資源外流的可能性極低則除外。倘本集團可能履行的責任須視乎某宗或多宗未來事件是否發生或不發生才能確定是否存在，亦會披露為或然負債，惟經濟並資源外流的可能性極低則除外。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則

於本年度，本集團已應用(如適用)下列由香港會計師公會頒佈之即將生效或已生效之修訂及詮釋(「新香港財務報告準則」)。

香港會計準則第39號及 香港財務報告準則 第7號(修訂本)	金融資產的重新分類
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第12號	服務經營權安排
香港(國際財務報告 詮釋委員會)－詮釋第14號	香港會計準則第19號－界定利益資產的限額、 最低資本規定及相互的關係

為編製及呈列截至二零零九年三月三十一日止年度之財務報表，本集團已一致應用香港會計師公會頒佈於二零零八年一月一日開始之年度會計期間生效之香港財務報告準則、香港會計準則修訂及詮釋(「詮釋」)。

本集團未有提早應用以下已頒佈但尚未生效之新訂及經修訂準則、修訂或詮釋：

香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則之改進 ¹
香港財務報告準則(修訂本)	二零零九年香港財務報告準則之改進 ²
香港會計準則第1號(經修訂)	財務報表之呈報 ³
香港會計準則第23號(經修訂)	借貸成本 ³
香港會計準則第27號(經修訂)	綜合及獨立財務報表 ⁴
香港會計準則第32號 及第1號(修訂本)	可沽售金融工具及清盤時產生的責任 ³
香港會計準則第39號(修訂本)	合資格對沖項目 ⁴
香港財務報告準則第1號及 香港會計準則第27號(修訂本)	於附屬公司、共同控制實體或聯營公司之投資成本 ³
香港財務報告準則第1號(經修訂)	首次採納香港財務報告準則 ⁴
香港財務報告準則第2號(修訂本)	歸屬條件及註銷 ³

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

3. 應用新訂及經修訂香港財務報告準則(續)

香港財務報告準則第3號(經修訂)	業務合併 ⁴
香港財務報告準則第7號(修訂本)	有關金融工具披露之改進 ³
香港財務報告準則第8號	經營分部 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第9號及香港會計準則 第39號(修訂本)	重新評估內含衍生工具 ⁵
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第13號	客戶忠誠計劃 ⁶
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第15號	房地產建築協議 ³
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第16號	外國業務投資淨額對沖 ⁷
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第17號	向擁有人分派非現金資產 ⁴
香港(國際財務報告詮釋委員會) — 詮釋第18號	從客戶轉讓之資產 ⁸

¹ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效，惟香港財務報告準則第5號之修訂除外，其於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

² 於二零零九年一月一日、二零零九年七月一日及二零一零年一月一日(倘適用)或之後開始之年度期間生效

³ 於二零零九年一月一日或之後開始之年度期間生效

⁴ 於二零零九年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁵ 於二零零九年六月三十日或之後結束之年度期間生效

⁶ 於二零零八年七月一日或之後開始之年度期間生效

⁷ 於二零零八年十月一日或之後開始之年度期間生效

⁸ 適用於二零零九年七月一日或以後之轉讓

應用香港財務報告準則第3號(經修訂)可能對收購日期為二零零九年七月一日或之後開始之首個年度報告期間開始當日或之後之企業合併會計處理構成影響。

香港會計準則第27號(經修訂)將對母公司於附屬公司之擁有權權益變動之會計處理構成影響。

本公司董事預期，應用其他新訂及經修訂準則、修訂或詮釋將不會對本集團業績及財務狀況產生重大影響。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 財務風險管理目標及政策

本集團之主要金融工具包括應收賬款及其他應收款項、買賣證券、附息借貸、其他應付款項及應付或應收董事款項。金融工具之詳情於相關附註中披露，該等風險相關之風險及減低該等風險的政策載列下文。管理層管理及監控該等風險，確保適時及有效採取適當的措施。

i) 外幣風險

外幣風險指外幣匯率變動之風險，將對本集團之財務業績及現金流量造成影響。

本集團主要於中國及香港經營業務。本集團大部份交易、資產及負債以人民幣或港元計值。

本集團及本公司之大部份交易、資產及負債均以相關實體之功能貨幣相同之貨幣計值。

海外業務之淨投資產生外匯風險。本集團定期進行檢討及監察外匯風險以管理其外匯風險。

ii) 信貸風險

a) 於二零零九年三月三十一日，最大之信貸風險為扣減任何減值撥備後綜合資產負債表的各項金融資產的賬面值。

b) 本集團存放現金於財務機構以減低信貸風險，該等財務機構已達到受認可信貸評級或其他標準。鑒於該等財務機構獲得信貸評級較高，管理層預期並無任何交易方不能履行其責任。

於二零零九年三月三十一日，本集團有若干集中信貸風險，因為86%現金及現金等值物總額存放於香港一家具較高信貸評級之財務機構內。於二零零八年三月三十一日，本集團有若干信貸集中風險，因為33%之現金及現金等價物及原定超過三個月到期之定期存款乃存放於中國一家具較高信貸評級之財務機構內。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 財務風險管理目標及政策(續)

ii) 信貸風險(續)

- c) 就應收賬款而言，為減低風險，管理層訂有信貸政策，並持續監控有關信貸風險。有關各個重要租戶之財務狀況及情況之信貸評估定期進行。該等評估集中於租戶過往於賬款到期時之付款記錄及目前之付款能力，並考慮租戶之特定資料以至其所營運之經濟環境。本集團已收取租戶2,360,989港元(二零零八年：3,101,462港元)之租金訂金作為抵押品。租金通常須於發票日期支付。
- d) 就應收賬款而言，本集團承擔之信貸風險主要受各租戶之個別特點所影響。租戶經營之行業之拖欠風險亦對信貸風險帶來影響(程度較低)。於結算日，本集團擁有若干集中信貸風險，乃由於應收租金總額中之27%(二零零八年：47%)及99%(二零零八年：98%)分別來自本集團之最大租戶及五大租戶。

因應收賬款及其他應收款項引起的本集團信貸風險，於附註19以數位披露。

iii) 流動資金風險

本集團旗下個別營運實體負責其本身的現金管理事務，包括以現金盈餘進行短期投資，以及籌借貸款補足預計現金需求，惟須取得董事會的批准。本集團採取的政策為定期監察現行及預計資金需求及遵守借貸契諾，藉以確保其維持足夠的現金，以及向主要銀行取得充裕的承諾信貸融資，以應付短期及長期流動資金需求。本集團依賴銀行借貸作為流動資金的主要來源。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 財務風險管理目標及政策(續)

iii) 流動資金風險(續)

下列流動資金及利率風險表載列結算日本集團及本公司金融負債的加權平均實際利率及餘下合約到期日，有關金融負債乃根據合約未折現現金流量(包括利用合約利率計算的利息款項，如為浮動利率，則按結算日當日的利率)以及本集團及本公司須付款的最早日期：

本集團

	二零零九年							二零零八年						
	加權平均 實際利率	於一年內或 按要求時 港元	超過一年 但少於兩年 港元	超過兩年 但少於五年 港元	超過五年 港元	合約未折現 現金流量總額 港元	賬面值 港元	加權平均 實際利率 %	於一年內或 按要求時 港元	超過一年 但少於兩年 港元	超過兩年 但少於五年 港元	超過五年 港元	合約未折現 現金流量總額 港元	賬面值 港元
其他應付款項	-	5,002,180	-	-	-	5,002,180	5,002,180	-	4,793,481	-	-	-	4,793,481	4,793,481
有抵押銀行貸款 —浮動利率	7.5%	20,003,301	12,553,944	45,153,313	57,540,426	135,251,034	102,840,909	8.613%	14,352,815	14,454,290	48,298,972	91,459,421	168,565,498	109,421,900

本公司

	二零零九年							二零零八年						
	加權平均 實際利率	於一年內或 按要求時 港元	超過一年 但少於兩年 港元	超過兩年 但少於五年 港元	超過五年 港元	合約未折現 現金流量總額 港元	賬面值 港元	加權平均 實際利率 %	於一年內或 按要求時 港元	超過一年 但少於兩年 港元	超過兩年 但少於五年 港元	超過五年 港元	合約未折現 現金流量總額 港元	賬面值 港元
其他應付款項	-	718,425	-	-	-	718,425	718,425	-	573,589	-	-	-	573,589	573,589

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

4. 財務風險管理目標及政策(續)

iv) 利率風險

本集團面對有關利率變動的市場風險，主要與本集團按浮動利率計息之借貸有關。本集團現時並無利率對沖政策。然而，管理層會監察利率風險，並將於預計有需要時考慮對沖重大利率風險。

於二零零九年三月三十一日，倘利率增加／減少1%，而所有其他變數維持不變，本集團之除稅後虧損及浮息銀行借貸所產生之累計虧損將增加／減少約1,028,409港元(二零零八年：1,094,219港元)。

上述敏感度分析乃假設利率變動已於結算日發生，以及衍生及非衍生金融工具的利率風險已於當日存在而釐定。1%增加或減少指管理層直至下個年度結算日期間合理可能出現的利率變動的評估。有關分析按與二零零八年相同的基準進行。

v) 公平值

所有金融工具以與彼等於二零零九年及二零零八年三月三十一日之公平值相若之金額列賬。

vi) 公平值估計

下文概述估計下列金融工具之公平值所用的主要方法及假設。

付息貸款及借貸

公平值以未來現金流之現值及相似金融工具現有市場息率貼現計算。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

5. 重要會計估計及判斷

(a) 估計不確定性之主要來源

於應用附註2所述本集團之會計政策之過程中，管理層已作出關於未來之若干主要假設，以及於結算日不確定性之其他主要估算來源，因而存在對下個財政年度之資產及負債賬面值作出重大調整之主要風險，茲討論如下。

(i) 應收款項之減值

集團於每個結算日對應收賬款及其他應收款項(如適用)是否可以收回作出評估，以計算呆賬減值撥備。有關的估計數字是以應收賬款及其他應收款項結餘之賬齡和以往之撇賬經驗(已扣除收回數額)為準。倘若債務人之財政狀況惡化，則可能需要計提額外減值撥備。

(b) 採納本集團會計政策的重要會計判斷

在釐定部分資產和負債的賬面金額時，本集團就不確定的未來事件對於資產負債表日該等資產和負債的影響作出了假設。該等估計涉及對現金流量或貼現率的假設，本集團根據過去的經驗和對未來事件的預計作出估計和假設，並定期審閱。除對未來事件的假設和估計外，本集團採用會計政策時還有需要作出判斷。

(i) 持續經營業務

誠如財務報表附註2(b)所述，董事信納本公司將能夠於可預見未來完全履行其所有到期的財務承擔。由於董事相信本公司於可預見未來可持續經營現有業務，故財務報表乃按持續經營基準編製。

倘持續經營基準不合適，則可作出調整以就可能產生的任何進一步負債計提撥備。有關調整可能對本公司的本年度虧損及負債淨額產生重大影響。

6. 分類資料

分類資料乃按本集團之業務及地區分類呈報。由於業務分類資料對本集團之內部財務申報工作意義較大，因此已選為呈報分類資料之主要形式。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

6. 分類資料(續)

a) 業務分類

本集團之經營業務乃根據業務性質及所提供之產品及服務來分開組織及管理。

本集團之業務於一個業務分類中進行，即物業投資分類，當中包括投資物業之租金收入及物業管理服務。

b) 地區分類

於地區分類而言，分類收益乃按客戶所在地分類。分類資產及資本開支按資產所在地分類。

因所有分類收入、分類資產、負債及資本開支均位於中國，故並無呈報任何地區分類資料。

7. 營業額

本集團主要活動為物業投資。

營業額乃指租金收入總額及物業管理服務收入。年內於營業額確認之每項重大分類之收入金額如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
租金收入總額	16,310,987	16,992,158
物業管理服務收入	3,296,171	1,751,823
	19,607,158	18,743,981

8. 其他收入

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
銀行存款之利息收入	1,054,370	834,509
並非按公平值計入損益之 金融資產之利息收入總額	1,054,370	834,509
雜項收入	1,208,867	583,612
	2,263,237	1,418,121

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

9. 除稅前虧損

除稅前虧損已扣除／(計入)下列各項：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
a) 融資成本		
須於五年內全數償還之銀行貸款、 透支及其他貸款之利息開支	—	—
須於五年後全數償還之銀行貸款之利息開支	8,755,903	6,013,651
非於損益按公平值入賬之金融負債之利息開支總額	8,755,903	6,013,651
b) 員工成本		
工資、薪金及其他福利	6,403,081	7,685,728
定額供款退休計劃之供款	399,953	84,918
以權益結算以股份支付之開支	—	61,139,425
	6,803,034	68,910,071
c) 其他項目		
核數師酬金		
— 審核服務	535,189	430,000
— 其他服務	354,320	700,976
折舊	398,445	325,834
匯兌虧損淨額	3,007	558,090
經營租賃開支：最低租賃款項	1,898,051	2,218,883
d) 其他經營開支		
應收賬款減值	2,538,363	—
證券投資之未變現虧損	97,340	154,839
購買投資物業按金撇銷*	16,976,642	—
	19,612,345	154,839

* 此款項為二零零八年內購入投資物業之已付按金，而此款項於二零零八年內計入應收賬款及其他應收款項。董事認為，該款項乃長期結欠及可收回度不大，因此董事於年內已悉數撇銷購入投資物業之按金。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

10. 董事酬金

根據香港公司條例第161條披露之董事酬金總額如下：

	二零零九年						
	袍金 港元	薪金及其他 實物利益 港元	離職補償 港元	退休 計劃供款 港元	小計 港元	股份支付 之付款 港元 (附註)	合計 港元
執行董事							
趙慶吉*(於二零零九年三月二日辭任)	-	1,278,306	-	11,000	1,289,306	-	1,289,306
區達安	-	260,000	-	12,000	272,000	-	272,000
俞惠芳(於二零零九年三月二日獲委任)	-	106,923	-	1,000	107,923	-	107,923
	-	1,645,229	-	24,000	1,669,229	-	1,669,229
獨立非執行董事**							
陳美寶(於二零零九年四月一日辭任)	120,000	-	-	-	120,000	-	120,000
王棟(於二零零九年五月四日辭任)	100,000	-	-	-	100,000	-	100,000
楊源禧(於二零零九年一月二十一日辭任)	48,226	-	-	-	48,226	-	48,226
林紋銳(於二零零九年一月二十一日獲委任)	23,548	-	-	-	23,548	-	23,548
	291,774	-	-	-	291,774	-	291,774
合計	291,774	1,645,229	-	24,000	1,961,003	-	1,961,003

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

10. 董事酬金(續)

	二零零八年						
	袍金 港元	薪金及其他 實物利益 港元	離職補償 港元	退休 計劃供款 港元	小計 港元	股份支付 之付款 港元 (附註)	合計 港元
執行董事							
趙慶吉	-	2,076,314	-	12,000	2,088,314	14,713,583	16,801,897
陸曉東(於二零零八年二月二十八日辭任)	-	662,195	-	12,000	674,195	4,642,584	5,316,779
區達安	-	268,500	-	9,750	278,250	4,642,584	4,920,834
黃兆強(於二零零七年七月一日辭任)	-	141,652	-	3,000	144,652	-	144,652
	-	3,148,661	-	36,750	3,185,411	23,998,751	27,184,162
獨立非執行董事							
陳美寶(於二零零七年六月一日獲委任)	100,000	-	-	-	100,000	-	100,000
王棟(於二零零七年十一月一日獲委任)	41,667	-	-	-	41,667	-	41,667
楊景華(於二零零七年六月一日辭任)	24,137	-	-	-	24,137	-	24,137
鄭國興(於二零零七年十一月一日辭任)	17,500	-	-	-	17,500	-	17,500
楊源禧	60,000	-	-	-	60,000	-	60,000
	243,304	-	-	-	243,304	-	243,304
合計	243,304	3,148,661	-	36,750	3,428,715	23,998,751	27,427,466

附註：

該等款項指根據本公司購股權計劃授予董事購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據附註2(r)(ii)所載本集團有關以股份支付之交易之會計政策計算。

* 由於趙慶吉先生已於二零零九年三月二日辭任本公司董事職務，因此授予彼之55,890,000份購股權已被取消。授予彼之購股權之公平值14,713,583港元已從僱員股份補償儲備轉撥至保留溢利。

** 黎偉賢及曹潔敏分別於二零零九年四月一日及二零零九年五月四日獲委任為獨立非執行董事。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

11. 最高薪人士

在五名最高薪人士中，三名(二零零八年：三名)董事之酬金於附註10披露。其餘兩名(二零零八年：兩名)人士之酬金總額如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
薪金、津貼及實物利益	771,078	1,738,855
退休計劃供款	24,855	24,000
	795,933	1,762,855
股份支付之付款(附註)	—	9,285,168
	795,933	11,048,023

附註：

該等款項指根據本公司購股權計劃授予僱員購股權之估計價值。該等購股權之價值乃根據附註2(r)(ii)所載本集團有關以股份支付之交易之會計政策計算。

該等實物利益之詳情，包括已授出購股權之主要條款及數目已於董事會報告書「購股權計劃」一段及附註27披露。

最高薪之兩名(二零零八年：兩名)人士之酬金(包括股份支付之付款)幅度如下：

	二零零九年	二零零八年
零港元至1,000,000港元	2	—
5,000,001港元至5,500,000港元	—	1
5,500,001港元至6,000,000港元	—	1
	2	2

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

12. 綜合收益表之所得稅

(a) 綜合收益表內之所得稅指：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
本期稅項		
香港	—	—
中國－過往年度超額撥備	—	(462,491)
	—	(462,491)
遞延稅項	(61,917,270)	(6,961,540)
稅項抵免	(61,917,270)	(7,424,031)

由於本集團於年內並無產生任何估計應課稅溢利，因此年內並無就香港利得稅提撥準備（二零零八年：無）。

於二零零八年六月二十六日，香港立法會通過二零零八年收入條例草案，並將企業利得稅稅率由17.5%減至16.5%，由二零零八年／二零零九年課稅年度起生效。本年度之香港利得稅以估計應課稅溢利按16.5%（二零零八年：17.5%）計算。

截至二零零九年三月三十一日止年度之中國企業所得稅（「企業所得稅」）為25%（二零零八年：33%）。由於本集團產生年度虧損，故並無就企業所得稅作出撥備。

(b) 根據於二零零八年一月一日生效之新中國企業所得稅法，自二零零八年一月一日起，須就向外資企業投資者宣派來自中國之股息徵收5%至10%預扣稅。倘中國與外資企業投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠安排，則可按較低預扣稅率繳稅。本集團之適用稅率為5%。

於二零零八年二月二十二日，中國稅務機關頒佈財稅[2008]第1號，規定於二零零七年十二月三十一日自保留盈利宣派並匯出中國境外之股息，根據有關中國稅法及法規釐定可獲豁免預扣稅。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

12. 綜合收益表之所得稅(續)

(c) 按適用稅率計算之稅務支出及會計虧損對賬如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
除稅前虧損	(278,899,639)	(36,200,225)
除稅前虧損之名義稅項，按有關司法權區溢利之 適用稅率計算	(68,898,426)	(3,418,114)
中國所得稅率變動之稅務影響	—	(15,551,014)
毋須課稅收入之稅務影響	(2,634,025)	(1,595,809)
不可扣稅開支之稅務影響	4,995,739	11,086,521
未確認之未動用稅項虧損之稅務影響	4,619,442	2,516,644
過往年度超額撥備	—	(462,491)
其他	—	232
稅項抵免	(61,917,270)	(7,424,031)

13. 本公司權益持有人應佔虧損

本公司權益持有人應佔綜合虧損包括已於本公司財務報表處理之虧損約109,804,435港元(二零零八年：虧損71,274,345港元)。

14. 股息

由於有關年度之虧損，董事不建議派發截至二零零九年三月三十一日止年度之股息(二零零八年：無)。

15. 每股虧損

a) 每股基本虧損

每股基本虧損乃根據本公司普通股權益持有人應佔虧損216,982,369港元(二零零八年：虧損28,776,194港元)及於年內發行之1,763,698,191股普通股(二零零八年：1,272,604,619股普通股)加權平均數計算。

b) 每股攤薄虧損

由於潛在普通股之影響為反攤薄，故每股攤薄虧損等同每股基本虧損。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備

本集團

	租賃 物業裝修 港元	傢俬及裝置 港元	汽車 港元	合計 港元
成本值				
於二零零七年四月一日	530,885	362,121	907,100	1,800,106
添置	–	211,635	611,685	823,320
出售	(495,167)	–	–	(495,167)
匯兌調整	1,611	122,731	92,652	216,994
於二零零八年三月三十一日	37,329	696,487	1,611,437	2,345,253
於二零零八年四月一日	37,329	696,487	1,611,437	2,345,253
添置	–	14,375	–	14,375
匯兌調整	–	6,150	20,123	26,273
於二零零九年三月三十一日	37,329	717,012	1,631,560	2,385,901
累計折舊				
於二零零七年四月一日	495,445	154,751	263,294	913,490
本年度折舊	840	80,923	244,071	325,834
出售	(495,167)	–	–	(495,167)
匯兌調整	1,609	98,124	3,783	103,516
於二零零八年三月三十一日	2,727	333,798	511,148	847,673
於二零零八年四月一日	2,727	333,798	511,148	847,673
本年度折舊	840	103,924	293,681	398,445
匯兌調整	–	1,572	5,636	7,208
於二零零九年三月三十一日	3,567	439,294	810,465	1,253,326
賬面淨值				
於二零零九年三月三十一日	33,762	277,718	821,095	1,132,575
於二零零八年三月三十一日	34,602	362,689	1,100,289	1,497,580

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

16. 物業、廠房及設備(續)

本公司

傢俬及裝置
港元

成本值

於二零零七年四月一日	139,962
添置	—

於二零零八年三月三十一日	139,962
--------------	---------

於二零零八年四月一日	139,962
添置	—

於二零零九年三月三十一日	139,962
--------------	---------

累計折舊

於二零零七年四月一日	136,853
本年度折舊	1,576

於二零零八年三月三十一日	138,429
--------------	---------

於二零零八年四月一日	138,429
本年度折舊	836

於二零零九年三月三十一日	139,265
--------------	---------

賬面淨值

於二零零九年三月三十一日	697
--------------	-----

於二零零八年三月三十一日	1,533
--------------	-------

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

17. 投資物業

本集團

港元

估值：

於二零零七年四月一日	258,784,000
添置	131,818,943
匯兌調整	45,772,162
重估盈餘	34,357,895
於二零零八年三月三十一日(附註a)	470,733,000
於二零零八年四月一日	470,733,000
匯兌調整	10,698,477
重估虧絀	(252,251,477)
於二零零九年三月三十一日(附註a)	229,180,000

本集團之中國內地投資物業乃按中期租約持有。

- (a) 本集團之所有投資物業已於二零零八年三月三十一日及二零零九年三月三十一日經由獨立專業估值師嘉漫(香港)有限公司按市值基準經考慮將現有租賃之淨應收租金收入及回轉租金收入潛力(如適用)後重新估值。嘉漫(香港)有限公司於相關地區之物業估值方面擁有合適資格及經驗。投資物業乃根據經營租賃租予第三方，詳情載於財務報表附註29(b)。

於二零零九年三月三十一日，本集團賬面值為123,811,000港元(二零零八年：305,120,000港元)之投資物業已作抵押，以取得本集團之一般信貸(附註24)。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

18. 於附屬公司之權益

	本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
非上市股份，按成本值	145,741,000	145,741,008
附屬公司註銷登記	(35,741,000)	(8)
	110,000,000	145,741,000
減：減值虧損		
於四月一日	35,741,000	35,741,008
附屬公司註銷登記	(35,741,000)	(8)
於三月三十一日	—	35,741,000
非上市股份，按成本值(淨額)	110,000,000	110,000,000
應收附屬公司之款項	134,811,930	132,397,910
減：減值虧損		
於四月一日	1,477,784	1,552,400
已確認減值虧損	104,000,000	4,640
附屬公司註銷登記	(1,477,784)	(79,256)
於三月三十一日	104,000,000	1,477,784
應收附屬公司之款項(淨額)	30,811,930	130,920,126
	140,811,930	240,920,126

應收附屬公司之款項為無抵押、免息且不預期於一年內收回。本公司董事認為，此等墊款應被視為借予該等附屬公司之準權益貸款。該等應收附屬公司款項之賬面值與其公平值相若。

於去年，由於附屬公司之財政狀況欠佳及未能悉數償還結欠款項，因此於附屬公司之權益之賬面值減少37,218,784港元，包括投資成本減值35,741,000港元及應收附屬公司款項減值1,477,784港元。由於此等附屬公司已於過往年度註銷登記，投資成本8港元及應收附屬公司款項79,256港元已撇銷。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

18. 於附屬公司之權益(續)

截至二零零九年三月三十一日止年度期間，有關附屬公司進一步出現虧損，故作出額外減值104,000,000港元。由於該等附屬公司於年內已註銷登記，因此投資成本35,741,000港元及應收附屬公司款項1,477,784港元已減值。減值虧損104,000,000港元為於二零零九年三月三十一日之資產負債表列賬之應收附屬公司款項減值虧損。

以下為對本集團之業績、資產及負債構成主要影響之附屬公司詳情。除另有說明外，所持股份類別為普通股。

根據附註2(c)界定為受控制附屬公司之所有該等公司已綜合計入本集團財務報表。

名稱	註冊成立／ 登記及營運地點	已發行 普通股面值／ 註冊股本	權益比例			主要業務
			本集團 實際權益	本公司持有	附屬公司持有	
祥生集團有限公司	英屬處女群島	1美元	100	100	—	投資控股
樂榮集團有限公司(「樂榮」)	香港	50,000,000港元	100	—	100	投資控股
上海祥宸行置業有限公司 (「上海祥宸行」)*	中國	12,571,540美元**	100	—	100	物業投資

* 根據中國法例登記為外商獨資企業。

** 上海祥宸行之註冊資本為17,000,000美元，並已繳付12,571,540美元。根據有關規則及法規，其餘尚未繳付之註冊資本須於二零零八年八月二十九日或之前繳付。根據《中華人民共和國外資企業法實施細則》，上海祥宸行之直接母公司樂榮須於二零零八年八月二十九日或之前結清所有尚未支付之資本金額(即4,428,460美元)。否則，上海祥宸行之公司註冊證書將會即時失效。

於二零零八年十一月二十四日，董事通過有關將註冊股本由17,000,000美元削減至12,571,540美元之決議案。上海市商務委員會已於二零零九年六月二日批准申請。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

19. 應收賬款及其他應收款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收賬款	5,883,755	2,117,111	—	—
減：呆壞賬減值撥備	(2,538,363)	—	—	—
應收賬款淨額	3,345,392	2,117,111	—	—
其他應收款項	—	71,687	—	—
貸款及應收款項	3,345,392	2,188,798	—	—
按金及預付款項	1,255,305	17,808,165	167,999	168,000
	4,600,697	19,996,963	167,999	168,000

所有應收賬款及其他應收款項預期將於一年內收回。

a) 賬齡分析

應收賬款乃扣除2,538,363港元(二零零八年：零港元)之呆壞賬減值撥備，其於結算日之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
即期	—	—
逾期一至三個月	2,921,993	1,537,115
逾期三個月以上但少於十二個月	423,399	579,996
	3,345,392	2,117,111

應收賬款於發票日期後即為逾期。本集團信貸政策之進一步詳情載於附註4。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

19. 應收賬款及其他應收款項(續)

b) 應收賬款減值

應收賬款減值虧損以撥備賬記錄，惟倘本集團信納有關款項不大可能收回，則減值虧損直接與應收賬款撇銷。

呆壞賬撥備之變動

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
於四月一日	—	—
確認減值虧損*	2,538,363	—
於三月三十一日	2,538,363	—

* 於二零零九年三月三十一日，本集團應收賬款約2,538,363港元(二零零八年：零港元)作個別減值並作出悉數減值虧損撥備。此等個別已減值應收款項於結算日已逾期超過180日且管理層認為款項之可收回度不大。本集團並無就此等結餘持有任何抵押品。

c) 並無減值之應收賬款

並無個別或共同被視為減值之應收賬款之賬齡分析如下：

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
已逾期或減值	—	—
已逾期但尚未減值		
— 逾期不足三個月	2,921,993	1,537,115
— 逾期三個月但不超過十二個月	423,399	579,996
	3,345,392	2,117,111

已逾期但未減值之應收款項乃與一批與本集團有良好交易記錄之獨立客戶有關。由於信貸質素並無重大變動及結餘仍然被視為可以完全收回，根據過往經驗，管理層相信並無必要就該等結餘作出減值撥備。本集團就該等結餘持有租賃按金2,360,989港元(二零零八年：3,101,462港元)作為抵押。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

20. 買賣證券

	本集團及本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
於香港之上市股本證券，按市值	95,140	192,480

21. 應收董事之款項

本集團及本公司

根據香港公司條例第161B條須予披露之應收董事款項之詳情如下：

董事姓名	年底結餘 港元	年初結餘 港元	年內最高 未償還款項 港元
趙慶吉	—	14,777	14,777

趙慶吉已於二零零九年三月二日辭任，尚未償還之結餘已於年內支付。

有關款項為無抵押、免息及無固定還款期。

22. 現金及現金等值項目

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
銀行現金及手頭現金	6,398,464	24,993,481	5,517,534	14,955,983
於綜合資產負債表及綜合現金 流量表之現金及 現金等值項目	6,398,464	24,993,481	5,517,534	14,955,983

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

23. 其他應付款項

	本集團		本公司	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元	二零零九年 港元	二零零八年 港元
其他應付款項	3,658,865	4,284,539	63,425	71,146
應計費用	661,500	508,942	655,000	502,443
應付關連公司款項*	681,815	—	—	—
以攤銷成本計算之財務負債	5,002,180	4,793,481	718,425	573,589

* 該款項為無抵押、免息且無固定還款期。

24. 附息銀行借貸

於二零零九年三月三十一日，應償還之已抵押銀行貸款如下：

	本集團	
	二零零九年 港元	二零零八年 港元
一年內或按通知	13,636,364	5,024,475
一年後但兩年內	6,818,182	5,582,849
兩年後但五年內	31,250,000	25,122,823
五年後	51,136,363	73,691,753
	89,204,545	104,397,425
合計	102,840,909	109,421,900

- i) 於二零零九年三月三十一日，銀行貸款乃以本集團賬面總值為123,811,000港元(二零零八年：305,120,000港元)之投資物業作抵押(見附註17)。
- ii) 於本年度，上海銀行提早撤回貸款約11,364,000港元(相當於人民幣10,000,000元)。此乃由於本集團未能達成位於上海之附屬公司之繳足股本要求。

與銀行作出磋商後，本公司支付約3,409,000港元(相當於人民幣3,000,000元)以償還銀行貸款。銀行有權於二零零九年三月三十一日要求償還餘下結餘約7,955,000港元(相當於人民幣7,000,000元)。因此，該結餘重新分類為流動負債。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

24. 附息銀行借貸(續)

- iii) 於二零零九年六月八日，上海銀行就上述銀行貸款與本公司修訂貸款協議。根據該修訂，本公司出售一項已抵押投資物業(於二零零九年六月二十二日進行)及償還人民幣30,500,000元。出售事項之所得款項將銀行貸款之尚未償還結餘減少至人民幣60,000,000元，其後由其他已抵押投資物作擔保。

25. 於綜合資產負債表之所得稅

- a) 於綜合資產負債表之即期稅項指：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
香港所得稅撥備	—	—
中國企業所得稅撥備	—	—
	—	—

- b) 確認遞延稅項資產／(負債)

於綜合資產負債表內確認之遞延稅項資產／(負債)之組成部分及於本年度內之變動如下：

遞延稅項產生自：	投資物業重估 港元	總計 港元
於二零零七年四月一日	(60,515,002)	(60,515,002)
中國所得稅稅率變動之影響	15,551,014 [#]	15,551,014
本年度遞延稅項	(8,589,474) ^{**}	(8,589,474)
於損益扣除之遞延稅項	6,961,540	6,961,540
匯兌調整	(7,285,302)	(7,285,302)
於二零零八年三月三十一日	(60,838,764)	(60,838,764)
於二零零八年四月一日	(60,838,764)	(60,838,764)
於損益扣除之遞延稅項	61,917,270*	61,917,270
匯兌調整	(1,078,506)	(1,078,506)
於二零零九年三月三十一日	—	—

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

25. 於綜合資產負債表之所得稅(續)

b) 確認遞延稅項資產／(負債)(續)

- * 該款項為年內投資物業公平值調整之遞延稅項負債撥回。
- ** 該款項為於收購事項後由附屬公司持有之投資物業公平值調整之遞延稅項負債。
- # 有關款項指根據中國大陸實施新稅法作出之所得稅稅率變動對收購後附屬公司所持有投資物業之公平值調整之影響。

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
於資產負債表確認之遞延稅項負債淨額	-	(60,838,764)

c) 未確認遞延稅項資產／(負債)

本集團於香港產生之未動用稅項虧損為35,164,847港元(二零零八年：29,869,273港元)，可無限期用作抵銷錄得虧損之公司之未來應課稅溢利。遞延稅項資產並未就該等虧損確認，因未能確定該等公司於可見將來將取得任何溢利。

此外，本集團有未動用稅項虧損人民幣8,568,251元(相當於9,736,649港元)(二零零八年：人民幣3,766,299元(相當於4,184,777港元))可結轉五年用於計算中國企業所得稅時抵銷未來溢利。由於未能確定未來溢利來源，故並無就稅項虧損確認遞延稅項資產。

由於本集團之中國附屬公司於二零零八年一月一日至二零零九年三月三十一日期間產生虧損，故並無就預繳稅確認延稅項負債。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

26. 股本

	二零零九年		二零零八年	
	股份數目	款額 港元	股份數目	款額 港元
於二零零七年四月一日每股面值 0.2港元及於二零零八年及 二零零九年三月三十一日 每股面值0.01港元之普通股				
法定				
年初	3,500,000,000	35,000,000	1,500,000,000	300,000,000
股本重組(附註a)	—	—	—	(285,000,000)
年內增加(附註b)	—	—	2,000,000,000	20,000,000
年終	3,500,000,000	35,000,000	3,500,000,000	35,000,000

	二零零九年		二零零八年	
	股份數目	款額 港元	股份數目	款額 港元
已發行及繳足				
年初	1,763,698,191	17,636,982	419,392,885	83,878,577
股本重組(附註a)	—	—	—	(79,684,648)
發行新股份(附註c)	—	—	1,258,178,656	12,581,787
行使購股權(附註d)	—	—	2,251,650	22,516
發行新股份(附註e)	—	—	83,875,000	838,750
年終	1,763,698,191	17,636,982	1,763,698,191	17,636,982

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

26. 股本(續)

附註：

- a) 於二零零七年五月二十一日舉行之股東特別大會上已通過普通決議案批准本公司之股本重組計劃。根據計劃，透過註銷285,000,000港元或每股0.19港元，法定股本已由300,000,000港元(1,500,000,000股每股面值0.2港元之股份)削減至15,000,000港元(1,500,000,000股每股面值0.01港元之股份)，而透過每股股份註銷0.19港元，已發行股本已由419,392,885股每股面值0.2港元之股份削減至419,392,885股每股面值0.01港元之股份，連同有關股份溢價為40,900,000港元，所產生之進賬約120,600,000港元已轉撥至繳入盈餘賬內。部份繳入盈餘賬約99,700,000港元已用作對銷累計虧損。於完成股本重組後，繳入盈餘賬內仍有盈餘進賬約20,900,000港元。董事可根據本公司之公司細則及所有適用百慕達法例動用繳入盈餘，包括將有關進賬額用作抵銷本公司之累計虧損。
- b) 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，藉增設2,000,000,000股每股面值0.01港元之普通股，本公司之法定股本已增加至35,000,000港元。
- c) 根據於二零零七年八月三十一日舉行之股東特別大會上通過之普通決議案，本公司已透過公開發售發行1,258,178,656股每股面值0.17港元之股份。
- d) 根據於二零零七年九月二十八日通過之普通決議案，本公司根據本公司之購股權計劃按行使價0.0755港元發行2,251,650股股份。
- e) 於二零零七年十月三十一日，本公司已按每股0.43港元發行83,875,000股股份予承兌票據持有人徐東先生。發行之所得款項總額約為36,100,000港元，並已用作抵銷承兌票據之剩餘款項。本公司於二零零七年七月發行承兌票據予徐東先生，承兌票據已於二零零八年內獲繳足及悉數支付。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 購股權計劃

本公司設有一個購股權計劃，有關計劃於二零零二年十月四日採納。據此，本公司董事獲授權可酌情邀請本公司董事(包括獨立非執行董事)、本集團其他僱員、本集團之貨品或服務供應商、本集團客戶、為本集團提供研究、開發或其他技術支援之人士或實體及本公司附屬公司之任何少數股東，接納可按名義代價認購本公司股份之購股權。購股權之行使價為股份面值、股份於授出日期在香港聯交所之收市價及股份在緊接授出日期前五個營業日在聯交所之平均收市價三者中之較高者。購股權於授出日期即時歸屬。購股權於歸屬日期後但自授出日期起於二零零七年十一月二十八日至二零一二年十月三日期間內可予行使。購股權賦予持有人認購本公司普通股之權利。

a) 所有購股權均於實質交付股份時結算，年內之授出年期如下：

授出日期	行使期	行使價	根據購股權可予發行之股份數目
(i) 向董事授出購股權			
二零零二年十月三十日	二零零二年十月三十日 至二零一二年十月二十九日	0.01港元	241,850,000
二零零七年十一月二十八日	二零零七年十一月二十八日 至二零一二年十月三日	0.60港元	91,160,000
			333,010,000
(ii) 向僱員授出購股權			
二零零二年十月三十日	二零零二年十月三十日 至二零一二年十月二十九日	0.01港元	103,500,000
二零零七年十一月二十八日	二零零七年十一月二十八日 至二零一二年十月三日	0.60港元	141,080,000
			244,580,000
			577,590,000

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 購股權計劃(續)

b) 年內之授出條件載列如下：

截至二零零九年三月三十一日止年度

參與者姓名或類別	於二零零八年	年內 已授出	公開 發售之影響	根據購股權可發行之股份數目		年內屆滿	於二零零九年	購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	四月一日 尚未行使			年內沒收	三月三十一日 尚未行使					
董事										
趙慶吉先生 (於二零零九年三月二日辭任)	55,890,000	-	-	-	(55,890,000)	-	-	28-11-2007	28-11-2007 至 03-10-2012	0.6
俞惠芳女士 (於二零零九年三月二日獲委任)***	17,635,000	-	-	-	-	-	17,635,000	28-11-2007	28-11-2007 至 03-10-2012	0.6
區達安先生	17,635,000	-	-	-	-	-	17,635,000	28-11-2007	28-10-2007 至 03-10-2012	0.6
	91,160,000	-	-	-	(55,890,000)	-	35,270,000			
僱員										
其他僱員	105,810,000	-	-	-	-	-	105,810,000	28-11-2007	28-11-2007 至 03-10-2012	0.6
	105,810,000	-	-	-	-	-	105,810,000			
根據購股權可發行之股份總數	196,970,000	-	-	-	(55,890,000)	-	141,080,000			

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 購股權計劃(續)

截至二零零八年三月三十一日止年度

參與者姓名或類別	於二零零七年		根據購股權可發行之股份數目				於二零零八年		購股權 授出日期*	購股權 行使期	購股權 行使價** 港元
	四月一日 尚未行使	年內 已授出	公開發售 之影響	年內行使	年內沒收	年內屆滿	三月三十一日 尚未行使	購股權 尚未行使			
董事											
黃兆強先生	850,000	-	1,401,650	(2,251,650)	-	-	-	30-10-2002	30-10-2002	0.01	
									至		
									29-10-2012		
趙慶吉先生	-	55,890,000	-	-	-	-	55,890,000	28-11-2007	28-11-2007	0.6	
									至		
									03-10-2012		
陸曉東先生	-	17,635,000	-	-	(17,635,000)	-	-	28-11-2007	28-11-2007	0.6	
									至		
									03-10-2012		
區達安先生	-	17,635,000	-	-	-	-	17,635,000	28-11-2007	28-11-2007	0.6	
									至		
									03-10-2012		
	850,000	91,160,000	1,401,650	(2,251,650)	(17,635,000)	-	73,525,000				
僱員											
其他僱員	-	141,080,000	-	-	(17,635,000)	-	123,445,000	28-11-2007	28-11-2007	0.6	
									至		
									03-10-2012		
	-	141,080,000	-	-	(17,635,000)	-	123,445,000				
根據購股權可發行之股份數目	850,000	232,240,000	1,401,650	(2,251,650)	(35,270,000)	-	196,970,000				

* 購股權於授出日期即時歸屬。

** 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動，則購股權之行使價須予以調整。

*** 俞惠芳女士於截至二零零八年三月三十一日止年度為一間附屬公司之營運總監，並包括於其他僱員內。於二零零九年三月二日，俞惠芳女士獲委任為本公司執行董事。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 購股權計劃(續)

c) 購股權之數目及加權平均行使價如下：

	二零零九年		二零零八年	
	加權平均 行使價 港元	根據購股權 可發行之 股份數目	加權平均 行使價 港元	根據購股權 可發行之 股份數目
於四月一日尚未發行 公開發售之影響	0.6	196,970,000	0.2	850,000
		–		1,401,650
	0.6	196,970,000	0.0755	2,251,650
年內已授出		–	0.6	232,240,000
年內已行使		–	0.0755	(2,251,650)
於年內沒收	0.6	(55,890,000)	0.6	(35,270,000)
於三月三十一日尚未發行	0.6	141,080,000	0.6	196,970,000
於年終可予發行	0.6	141,080,000	0.6	196,970,000

由於年內概無購股權獲行使，年內已行使購股權於行使日期之加權平均股價為零港元(二零零八年：0.72港元)。

於二零零九年三月三十一日之尚未行使購股權之行使價為每股0.6港元(二零零八年：0.6港元)，加權平均剩餘合約期為3.9年(二零零八年：4.9年)。

d) 購股權之公平值及假設

就換取授出購股權所獲得服務之公平值乃參考所授出購股權之公平值計量。對所獲得服務之公平值估計乃根據柏力克－舒爾斯模式計算。

二零零七年十一月
二十八日授出購股權

購股權之公平值及假設

授出日期之股價	0.68港元
行使價	0.60港元
預期波動	113.59
預期股息	0%
預期購股權年期	一年
無風險利率(根據外匯基金債券)	1.5%

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

27. 購股權計劃(續)

d) 購股權之公平值及假設(續)

預期波幅乃根據歷史波幅(以購股權加權平均尚餘年期為基準計算)，就因任何可公開獲得資料導致之任何未來波幅之預期變化作調整。主觀參數假設之變動可能對公平值估計造成重大影響。

購股權乃根據服務條件授予。此條件並未計入已接收服務之授出日公平值計量。購股權之授出並無任何市場條件。

28. 儲備

a) 本集團

	股份溢價 港元	特別儲備 港元	繳入 盈餘儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	匯率 波動儲備 港元	(累計虧損)/ 保留溢利 港元	總額 港元
於二零零七年四月一日	40,911,074	(11,152,801)	-	-	(93,436)	(77,603,262)	(47,938,425)
股本重組(附註26(a))	(40,911,074)	-	20,867,880	-	-	99,727,842	79,684,648
公開發售而發行 新股份(附註26(c))	201,308,585	-	-	-	-	-	201,308,585
股份發行開支	(6,327,049)	-	-	-	-	-	(6,327,049)
行使購股權(附註26(d))	147,484	-	-	-	-	-	147,484
發行新股份(附註26(e))	35,227,500	-	-	-	-	-	35,227,500
以權益結算以股份支付之交易	-	-	-	61,139,425	-	-	61,139,425
年內已沒收之購股權	-	-	-	(9,285,168)	-	9,285,168	-
匯兌調整	-	-	-	-	30,271,180	-	30,271,180
本年度虧損	-	-	-	-	-	(28,776,194)	(28,776,194)
於二零零八年三月三十一日	230,356,520	(11,152,801)	20,867,880	51,854,257	30,177,744	2,633,554	324,737,154
於二零零八年四月一日	230,356,520	(11,152,801)	20,867,880	51,854,257	30,177,744	2,633,554	324,737,154
年內沒收之購股權	-	-	-	(14,713,583)	-	14,713,583	-
匯兌調整	-	-	-	-	8,172,020	-	8,172,020
本年度虧損	-	-	-	-	-	(216,982,369)	(216,982,369)
於二零零九年三月三十一日	230,356,520	(11,152,801)	20,867,880	37,140,674	38,349,764	(199,635,232)	115,926,805

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

28. 儲備(續)

b) 本公司

	股份溢價 港元	繳入盈餘儲備 港元	僱員股份 補償儲備 港元	(累計虧損)／ 保留溢利 港元	總額 港元
於二零零七年四月一日	40,911,074	—	—	(102,774,994)	(61,863,920)
股本重組(附註26(a))	(40,911,074)	20,867,880	—	99,727,842	79,684,648
發行新股份(附註26(c))	201,308,585	—	—	—	201,308,585
股份發行開支	(6,327,049)	—	—	—	(6,327,049)
行使購股權(附註26(d))	147,484	—	—	—	147,484
發行新股份(附註26(e))	35,227,500	—	—	—	35,227,500
以權益結算以股份支付之交易	—	—	61,139,425	—	61,139,425
年內沒收之購股權	—	—	(9,285,168)	9,285,168	—
本年度虧損	—	—	—	(71,274,345)	(71,274,345)
於二零零八年三月三十一日	230,356,520	20,867,880	51,854,257	(65,036,329)	238,042,328
於二零零八年四月一日	230,356,520	20,867,880	51,854,257	(65,036,329)	238,042,328
年內沒收之購股權	—	—	(14,713,583)	14,713,583	—
本年度虧損	—	—	—	(109,804,435)	(109,804,435)
於二零零九年三月三十一日	230,356,520	20,867,880	37,140,674	(160,127,181)	128,237,893

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

28. 儲備(續)

c) 儲備之性質及目的

i) 股份溢價

股份溢價賬之運用乃受百慕達一九八一年公司法第40條所規管。本公司之股份溢價賬可以繳足紅股方式派付予本公司股東。

ii) 特別儲備

本集團之特別儲備乃指根據本集團重組所收購附屬公司之股份面值與股份溢價賬之差額，超過就此發行以互換之本公司股份面值。

iii) 繳入盈餘儲備

繳入盈餘儲備乃由於二零零七年五月二十一日之本公司削減股本及削減股份溢價賬而產生。根據計劃，已發行股本已透過每股註銷0.19港元，由419,392,885股每股面值0.2港元之股份削減至419,392,885股每股面值0.01港元之股份，連同相關股份溢價為40,900,000港元，所產生之進賬約120,600,000港元已轉撥至繳入盈餘賬內。部份繳入盈餘約99,700,000港元已用作對銷累計虧絀。於完成股本重組後，繳入盈餘賬內仍有盈餘進賬約20,900,000港元。董事可根據本公司之公司細則及所有適用法例動用繳入盈餘，包括用作抵銷本公司之累計虧損。

iv) 僱員股份補償儲備

僱員股份補償儲備指根據附註2(r)(ii)採納以股份支付之會計政策確認授予本公司僱員之未行使購股權實際或估計數目之公平值。

v) 匯兌波動儲備

匯兌波動儲備包括因換算海外業務財務報表產生之所有外匯差額及因對沖該等海外業務淨投資產生之任何外匯差額之實際部份。該儲備乃根據附註2(o)載列之會計政策處理。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

28. 儲備(續)

d) 儲備可供分派之能力

於二零零九年三月三十一日，可供分派予本公司權益持有人之儲備總額約為91,097,000港元(二零零八年：約186,188,000港元)，惟須受上文所述之股份溢價賬之限制所規限。

e) 資本管理

本集團資本管理主要旨在保障本集團各實體的持續經營能力，透過優化債務與權益比率為股東帶來最大回報。管理層會通過考慮資本成本及各類別資本所附帶風險而檢討資本架構。有鑑於此，本集團將通過在認為適當時派付股息、發行新股及發行新債或贖回現有債項，平衡整體資本架構。

截至二零零九年三月三十一日止年度，本集團採取之策略與二零零八年相同，為維持資本負債比率於20%至30%之間。於二零零九年及二零零八年三月三十一日之資本負債比率如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
借貸總額		
附息銀行借貸(附註24)	102,840,909	109,421,900
減：現金及現金等值項目(附註22)	6,398,464	24,993,481
債項淨額	96,442,445	84,428,419
權益總額	133,563,787	342,374,136
股本總額	230,006,232	426,802,555
資本負債比率	42%	20%

於二零零九年三月三十一日，本集團資產負債比率為42%，較本集團設定之範圍高。本集團現正考慮發行新股份或贖回現有債務之可能性。本公司及其附屬公司均無面臨外部施加之資本需求。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

29. 承擔

(a) 資本承擔

於二零零九年三月三十一日尚未於財務報表中作出撥備之資本承擔如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
購買投資物業		
— 已訂約但未撥備	—	15,435,000

(b) 經營租約承擔

i) 本集團作為出租人：

本集團根據經營租約安排租賃投資物業，所議定之租賃期介乎兩年至十年。該等租約一般要求租戶支付保證金。於結算日，根據與租戶訂立之不可撤銷之經營租約，本集團到期須收取之未來最低租賃應收付款如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
一年內	18,469,561	25,278,519
第二年至第五年(包括首尾兩年)	61,528,165	65,104,943
五年後	27,285,219	43,916,684
	107,282,945	134,300,146

ii) 本集團作為承租人：

於結算日，根據不可撤銷之經營租約，本集團到期須支付之未來最低租賃付款總額如下：

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
一年內	3,249,277	2,396,059
第二年至第五年(包括首尾兩年)	1,478,246	3,923,863
五年後	—	—
	4,727,523	6,319,922

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

30. 重大有關連人士交易

(a) 主要管理人員薪酬

主要管理人員薪酬(包括應付附註10披露之本公司董事款項及附註11披露之若干最高薪僱員款項)如下:

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
薪金及其他短期僱員福利	3,108,741	27,390,716
退休計劃供款	59,855	36,750
	3,168,596	27,427,466

酬金總額已計入「員工成本」(見附註9(b))。

(b) 與有關連人士之未償還結餘

	二零零九年 港元	二零零八年 港元
應收董事款項(附註21)	—	14,777
應付關連人士款項(附註23)	681,815	—

此等關連人士之結餘為無抵押、免息及無固定還款期。

31. 訴訟

本公司於一九九八年對ASG Capital Limited及ASG Brokerage Limited(「被告」)提出法律訴訟，內容有關被告未能按照於一九九七年十二月九日訂立之配售及包銷協議履行其包銷責任而違反該協議，以及追討本公司蒙受之經濟損失40,000,000港元連同利息及法律成本。法律訴訟現進入審訊前透露訴訟雙方文件之階段，惟審訊日期尚未落實。訴訟各方之最後一項法律行動於二零零五年年中進行，本公司之法律訴訟代表律師向被告代表律師發出通知要求查核文件。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

32. 退休福利計劃

本集團為所有香港合資格僱員(包括執行董事)營辦強積金計劃(「強積金計劃」)。強積金計劃之資產由信託人控制之基金持有，與集團其他資產分開管理。

於綜合收益表扣除之強積金計劃退休福利成本乃指集團按強積金計劃規則註明之比率應付強積金計劃之供款。

本集團於中國僱用之僱員須參與由中國政府營辦之中央退休金計劃。集團須根據員工薪金之某一百分比向退休金計劃供款。集團就退休金計劃之唯一承擔為根據計劃作出規定之供款。

33. 非調整結算日後事項

- (i) 於二零零九年五月二十日，俞惠芳女士(「俞女士」)、本公司與結好證券有限公司(「配售代理」)訂立配售及認購協議，據此，配售代理同意按配售價每股配售股份0.105港元向不少於六名獨立承配人配售352,600,000股配售股份。此外，俞女士亦同意認購而本公司同意按認購價每股認購股份0.105港元發行合共352,600,000股認購股份。認購股份佔配售及認購協議日期本公司現有已發行股本約19.99%及經認購股份擴大之本公司已發行股本約16.66%。預期股份認購事項之所得款項淨額於扣除相關開支後約為35,900,000港元。
- (ii) 於二零零九年六月四日，本公司與獨立第三方Gold Trinity Limited訂立有關本公司以代價300,000,000港元收購萬豐集團有限公司全部股本權益之買賣協議，該公司於採礦業務持有51%權益。代價以現金40,000,000港元支付，而餘下之260,000,000港元以按兌換價每股兌換股份0.20港元發行可換股債券支付。代價之現金部份40,000,000港元由本公司於二零零九年六月五日支付。

財務報表附註

截至二零零九年三月三十一日止年度

33. 非調整結算日後事項(續)

- (iii) 於二零零九年六月二十二日，本公司一間附屬公司與獨立第三方就以代價總額人民幣40,000,000元(相當於約45,500,000港元)出售物業訂立買賣協議。

該物業已按揭予上海銀行以作為銀行貸款擔保之一部份(附註24)。附屬公司將出售事項之所得款項用於償還部份尚未償還銀行貸款人民幣30,500,000元，並促使於交易完成後解除按揭。該物業於不受影響以免產權負擔之方式出售。部份代價人民幣30,500,000元(相當於約34,700,000港元)直接支付予上海銀行，以償還部份本集團已抵押銀行貸款，餘下結餘人民幣9,500,000元(相當於約10,800,000港元)之現金已自附屬公司收取。

- (iv) 於二零零九年七月六日，俞女士、本公司與配售代理訂立配售及認購協議，據此，配售代理同意按配售價每股配售股份0.09港元向不少於六名獨立承配人配售412,600,000股配售股份。此外，俞女士亦同意認購而本公司同意按認購價每股認購股份0.09港元發行合共412,600,000股認購股份。認購股份佔配售及認購協議日期本公司現有已發行股本約19.52%及經認購股份擴大之本公司已發行股本約16.33%。

預期股份認購事項之所得款項淨額於扣除相關開支後約為36,070,000港元。

五年財務概要

截至二零零九年三月三十一日止年度

業績

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
持續經營業務					
營業額	19,607	18,744	5,659	2,938	70,084
除稅前(虧損)/溢利	(278,899)	(36,200)	14,663	(5,042)	(19,125)
稅項	61,917	7,424	(4,728)	–	(511)
來自持續經營業務之 年度(虧損)/溢利	(216,982)	(28,776)	9,935	(5,042)	(19,636)
來自終止經營業務之 年度虧損	–	–	(28,551)	(24,761)	–
年度虧損	(216,982)	(28,776)	(18,616)	(29,803)	(19,636)

資產與負債

	截至三月三十一日止年度				
	二零零九年 千港元	二零零八年 千港元	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元	二零零五年 千港元
資產總值	241,407	517,428	267,628	100,297	115,476
負債總值	(107,843)	(175,054)	(231,688)	(85,967)	(83,825)
資產淨值	133,564	342,374	35,940	14,330	31,651

本集團持作投資物業

於二零零九年三月三十一日

	地點	現時用途	租賃年期
1.	中國上海 徐匯區淮海中路1329號及1331號 雲海大廈夾層 201室及202室	商業	中期
2.	中國上海 普陀區蘭溪路277及289號 地下室全層及底層	商業	中期
3.	中國上海 靜安區江寧路445號 時美大廈第一及第二層全層	商業	中期
4.	中國上海 靜安區江寧路445號 時美大廈第三及第四層全層	商業	中期